

**BAIL COMMERCIAL
CENTRE COMMERCIAL
N°012
HABIDOM**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- 1° La **Société CENTRECOM SAINT-RAPHAEL**, société civile immobilière au capital de 22 827 euros, dont le siège social est à SAINT-RAPHAEL (83), 26 Pl. Sadi Carnot, au RCS de SAINT-RAPHAEL sous le n° 814.665.832,

Représentée aux présentes par sa gérante, la société **SOCOM RAPH**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.200 euros, dont le siège est à Paris (75000), 1 rue de la Défense, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 813.126.473,

Elle-même représentée par son Directeur Général, **Monsieur Olivier PETIT**, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir délivré par **Monsieur Georges GRAND**, gérant.

Ci-après désignée le "**BAILLEUR**"

D'UNE PART

ET

- 2° La **HABIDOM**, société par actions simplifiée, au capital social de 81 762 573 euros, dont le siège social est à SARTROUVILLE (78500), 2 rue de l'abreuvoir, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 260 214 797,

Représentée aux présentes par **Madame Anne ROBERT**, en sa qualité de Directrice juridique immobilier dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après désignée "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

Ci-après désignées individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

PREAMBULE

A) DESCRIPTION DU CENTRE COMMERCIAL

- 1) Les locaux objet du présent bail dépendent d'un centre commercial situé sur le territoire de la commune de SAINT-RAPHAEL (VAR) 26 Pl. Sadi Carnot, dans le périmètre de la ZAC du QUARTIER DE SAINT-RAPH.

L'aménagement de cette ZAC a été confié par la ville de SAINT-RAPHAEL à la société d'économie mixte dénommée BUBUL aux termes d'une convention publique d'aménagement approuvée par délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2002. Le dossier de création de ladite ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2003.

La ZAC du QUARTIER DE SAINT-RAPH est divisée en cinq îlots, dénommés îlot A, îlot B, îlot C, îlot D et îlot E. L'îlot A de ladite ZAC a fait l'objet d'une division en volume dans le cadre d'un état descriptif de division en date du 27 décembre 2006 déposé au rang des minutes de Me Albert DURANT, Notaire Associé à FREJUS (83 600).

- 2) Par acte en date du 27 décembre 2006, la SNC CENTRECOM SAINT-RAPHAEL (anciennement dénommée SNC STRPH) a acquis de la société BUBUL divers lots volumétriques dudit îlot et notamment le lot de volume n°1 lui permettant d'édifier un immeuble à vocation commerciale et de loisirs dénommé Centre Commercial et de Loisirs «CENTRECOM SAINT-RAPHAEL» (ci-après le « **Centre Commercial** »).

Les autorisations, pour l'exploitation des locaux commerciaux du Centre Commercial, ont été obtenues le 17 janvier 2006 et n'ont fait l'objet d'aucun recours. Le permis de construire de la partie commerciale dudit projet a été obtenu le 19 avril 2006 et n'a fait l'objet d'aucun recours.

- 3) Ce Centre Commercial, d'une surface d'environ 42.000 m² de plancher, a été ouvert au public le 15 septembre 2010. Il est composé de 2 niveaux commerciaux et d'un troisième niveau à vocation de loisirs comprenant un cinéma, un bowling et divers restaurants, reposant sur 2 niveaux souterrains de parkings comprenant 1.500 places environ de stationnement. L'accès au Centre Commercial se fait par le rez-de-chaussée supérieur.
- 4) Le Centre Commercial (ci-après le « **Centre Commercial** ») appartient intégralement au BAILLEUR et fait partie d'un ensemble immobilier complexe comprenant en superstructure : deux immeubles de bureaux dénommés « Centre d'affaires Saint-Raph » et un immeuble de logement dénommé « Les Quais de la Plage » (ci-après l'« **Ensemble Immobilier** »).
- 5) Par acte authentique en date du 25 septembre 2012, la société SNC CENTRECOM SAINT-RAPHAEL a cédé ledit Centre Commercial au BAILLEUR.
- 6) La gestion locative du Centre Commercial est actuellement assurée par la société IMMO GESTION, dont le siège social est à PARIS (75000), 1 rue de la Défense, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 108.193.811, ou par toute autre société que le BAILLEUR déciderait de lui substituer (ci-après le « **Gestionnaire** »).

Pour assurer le bon fonctionnement du Centre Commercial, il a été mis en place :

- Un règlement intérieur que chaque occupant s'engage à respecter, la dernière version est annexée aux présentes (ci-après le « **Règlement Intérieur** ») ;
- Un groupement d'intérêt économique regroupant l'ensemble des locataires du Centre Commercial, dit « Groupement des Commerçants du Centre Commercial » (ci-après le « **GIE** ») ;
- Des fonds pour l'exploitation des parkings (ci-après le « **Fonds de Soutien à la Tarification des Parkings** ») et la promotion et l'animation du Centre Commercial (ci-après le « **Fonds Marketing** »).

- 7) Le PRENEUR, pour sa part, déclare avoir une parfaite connaissance des obligations et sujétions de toute nature qu'implique nécessairement pour les exploitants, l'appartenance à ce Centre Commercial et déclare qu'il a décidé de prendre à bail commercial les locaux qui lui sont proposés, dans les conditions ci-après stipulées.

- 8) Les présentes sont divisées en plusieurs parties (ci-après le « **Bail** ») :
- Titre I : conditions générales (ci-après le « **Titre I** »),
 - Titre II : conditions particulières (ci-après le « **Titre II** »),
- En cas de contradiction entre eux, le Titre II prévaudra sur le Titre I.

L'exposé ci-dessus fait partie intégrante des présentes.

B) NEGOCIATION ET CONCLUSION DU BAIL

Les Parties entendent ici rappeler qu'aux termes d'un bail commercial signé à SAINT-RAPHAEL en date du 24 septembre 2008, la société STRPH à laquelle s'est régulièrement substituée la SAS CENTRECOM SAINT-RAPHAEL (devenue la SCI CENTRECOM SAINT-RAPHAEL) a donné à bail, à la société HABIDOM, un local commercial d'une surface de 461 m² GLA, portant le numéro 012, sis au niveau NGF 22.50 du Centre Commercial CENTRECOM SAINT-RAPHAEL, afin d'y exercer l'activité de « *Prêt-à-porter Hommes et à titre accessoire à l'activité principale : vente d'accessoire de mode, sous réserve que le Chiffre d'Affaire réalisé au titre de la vente d'accessoire de mode n'excède pas 20% du Chiffre d'Affaire global du PRENEUR* » sous l'enseigne « *HABIDOM ou toute autre enseigne de qualité équivalente que le Groupe HABIDOM FRANCE lui substituerait au niveau national* ».

Ledit Bail a été conclu pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives commençant à courir à compter de la date de livraison du local qui est intervenue 6 juillet 2010 Ledit bail s'est donc prorogé tacitement depuis le 6 juillet 2020.

Par un avenant en date du 20 juillet 2010, les Parties ont convenu d'ajouter l'activité de « *vente de prêt à porter pour femme* » au titre des activités exercés sous réserve que le chiffre d'affaire HT réalisé par le PRENEUR au titre de l'activité de vente de prêt à porter pour femme ne soit pas supérieur à 50% du chiffre d'affaire annuel global réalisé par le PRENEUR dans les locaux loués.

Les Parties se sont rapprochées en vue de renouveler ledit bail amiablement pour une prise d'effet rétroactive le 1^{er} février 2023, et sous de nouvelles conditions notamment financières. Ledit bail de renouvellement respectera les dispositions impératives issues de la loi PINEL.

Le BAILLEUR a toutefois fait savoir au PRENEUR qu'il acceptait ledit renouvellement sous condition que le PRENEUR s'engage à réaliser et à achever dans les lieux loués d'une part, les travaux relatifs à la mise en place de la vitrine toute hauteur et d'autre part les travaux de réaménagement au dernier concept de son enseigne et au plus tard le 31 aout 2025.

Lors de rendez-vous de négociation en date du 19 septembre 2023 et du 09 novembre 2023 les parties ont discuté des modalités de la prise à bail par le PRENEUR d'un local commercial et ont trouvé un accord sur les principales clauses et conditions du bail à conclure. Elles ont négocié les derniers éléments et finalisé le Bail aux termes de divers échanges par mail (et/ou par téléphone et /ou lors d'un rendez-vous) en date du 22 décembre 2023.

Compte tenu de la jouissance des lieux loués au titre du précédent bail commercial ci-dessus rappelé, le PRENEUR déclare :

- Qu'il a une parfaite connaissance dudit Local et du Centre et/ou de son terrain d'assiette.
- Qu'il a eu la possibilité d'effectuer toute étude juridique, fiscale, comptable et financière et tout contrôle des éléments et équipements techniques constitutifs du Local, préalablement à la signature des présentes,
- Qu'il reconnaît que le local loué est en adéquation avec son activité.
- Qu'il a réalisé les études techniques et devis relatifs aux travaux d'aménagement nécessaires à la mise en place de son dernier concept dans le Local, avec mise en place d'une vitrine toute hauteur.

Toutes les stipulations du Bail ont été négociées de bonne foi entre les Parties au regard des obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du Bail. Les Parties reconnaissent que toute clause du Bail trouve sa contrepartie dans une autre clause du Bail et qu'elle participe de son économie générale.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer. Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de

tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile. (Annexe)

Le propriétaire déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

IL A ETE EN CONSEQUENCE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

TITRE I

CONDITIONS GENERALES

1. REGIME JURIDIQUE

Le BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR, lequel s'engage de façon définitive et irrévocable à exploiter les locaux commerciaux ci-après désignés, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions de tous les articles du Code de commerce pouvant s'y rapporter, celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié ainsi que celles des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux.

2. DESIGNATION

2.1. Locaux Loués

Le BAILLEUR donne, par les présentes, à bail au PRENEUR qui accepte, un local commercial dépendant du Centre Commercial dont les caractéristiques sont précisées au Titre II (ci-après les « **Locaux Loués** »).

2.2. Aménagements du Preneur

Les Locaux Loués sont donnés en location en l'état, ce que le PRENEUR accepte et reconnaît pour les avoir vus et visités préalablement à la signature des présentes afin de se conforter sur l'adaptation, l'adéquation et la concordance du Local et du centre commercial à son activité.

Tous nouveaux aménagements ou réaménagements restent à la charge du PRENEUR dans les conditions plus amplement décrites par les annexes aux présentes et notamment le cahier des charges techniques.

2.3. Surface

La surface GLA louée correspond à la définition de la surface exploitée telle que visée à l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

Pour le calcul des surfaces GLA, seront prises en compte les surfaces au sol et en mezzanine comprises entre :

- les axes des murs ou des séparatifs mitoyens avec des parties privatives,
- les nus extérieurs des murs extérieurs,
- les nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes,
- les limites des parties communes côté mail sans aucune déduction pour trémies, poteaux, cloisons intérieures, etc...

- A l'axe des jardinières délimitant les terrasses privatives, des parties communes pour les restaurants du niveau 28.50 NGF (niveau Terrasses).

La surface du local pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins et, dès à présent, le PRENEUR accepte les conséquences de cette variation sans que celle-ci ne puisse toutefois avoir une incidence sur le montant du loyer.

Les frais de vérifications des surfaces par le géomètre du BAILLEUR sont à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît avoir eu son attention attirée sur la différence de calcul existant entre les surfaces systématiquement appliqué en matière de centres commerciaux et telles que définies ci-dessus (dites GLA) et les surfaces dites utiles qui peuvent être d'usage dans d'autres secteurs locatifs.

2.4. Aménagements au sein du Centre Commercial

Le bon fonctionnement d'un Centre Commercial implique certaines servitudes pour les exploitants qui le constituent. Son équilibre est seul susceptible de permettre une exploitation rationnelle et d'assurer sa pleine réussite commerciale.

Il est précisé, en particulier, que le BAILLEUR et/ou le syndic de copropriété qui pourrait être constitué, pourront être amenés, pour assurer un meilleur fonctionnement du Centre Commercial, à modifier sa distribution, la référence à tous plans ou documents est donc faite à titre purement indicatif ; les seuls plans ayant la valeur contractuelle étant ceux des Locaux Loués dont la jouissance privative est concédée au PRENEUR en vertu des présentes.

En conséquence, le BAILLEUR et/ou le syndic de copropriété se réservent le droit de modifier, à leur seule convenance, les accès extérieurs ou intérieurs du Centre Commercial, les emplacements des divers locaux, à la seule exception des locaux présentement loué qui ne peuvent être déplacés sans l'accord du PRENEUR.

3. DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE – RESILIATION - RENOUVELLEMENT DU BAIL

3.1. Durée

Le Bail est consenti pour une durée de **DIX** (10) années entières et consécutives, qui prendra effet à la mise à disposition des Locaux Loués, telle que précisé au Titre II (ci-après la « **Date de Prise d'Effet** »).

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet à la mise à disposition des Locaux Loués, telle que précisé au Titre II (ci-après la « **Date de Prise d'Effet** »).

3.2. Entrée en jouissance

Le PRENEUR s'oblige à prendre possession du local.

Un état des lieux sera dressé à la Date de Prise d'Effet soit contradictoirement et amiablement entre les Parties ou leurs représentants soit, à défaut, par exploit d'un commissaire de justice (anciennement dénommé « huissier ») à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR ; étant ici précisé, en tant que de besoin, que le BAILLEUR et le PRENEUR autorisent à cette fin de manière irrévocable tout commissaire de justice à pénétrer dans les Locaux Loués.

Le BAILLEUR convoquera le PRENEUR par tout moyen et notamment par mail, afin de participer à un rendez-vous destiné à établir contradictoirement le procès-verbal constatant l'état des locaux et leur mise à disposition au PRENEUR.

Si le PRENEUR est absent ou non représenté à ce rendez-vous, le BAILLEUR le convoquera à un deuxième rendez-vous, dans les mêmes formes que celles prévues pour la première convocation, dans les QUINZE (15) jours du premier rendez-vous.

En cas d'absence à ce second rendez-vous et sans accord amiable contraire, le PRENEUR sera alors réputé avoir pris possession des lieux, lesquels seront réputés conformes, et sera en conséquence, à compter de cette date redevable du loyer et tous ses accessoires.

En conséquence, le PRENEUR sera tenu de prendre les locaux loués selon les stipulations du présent Bail, lequel prendra effet de plein droit ce même jour.

3.3. Renonciation du PRENEUR au droit de résiliation triennale durant la première période triennale

Usant de la possibilité offerte par l'article L. 145-4, alinéa 2, du Code de commerce, les parties conviennent

que le bail aura **une durée ferme de 6 ans** (six ans minimum), sans que le PRENEUR puisse le résilier à l'expiration de la première période triennale. Le PRENEUR renonce ainsi expressément à se prévaloir de son droit unilatéral de résiliation triennale pendant la première période triennale.

En conséquence, le PRENEUR pourra user de son droit unilatéral de résiliation triennale pour effet à compter du terme de la seconde ou troisième période triennale, au terme du bail, au cours de ses prolongations, à charge pour lui d'en aviser le BAILLEUR au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce.

3.4. Renouvellement du Bail

En cas de renouvellement du Bail, celui-ci interviendra pour une durée de dix (10) années et ce, de convention expresse entre les Parties par dérogation aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de commerce.

Le PRENEUR pourra user de son droit unilatéral de résiliation triennale dans les mêmes conditions que celles stipulées à l'article 3.3 ci-avant.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs.

4. ACTIVITES AUTORISEES ET ABSENCE D'EXCLUSIVITE

4.1. Activités autorisées

Les Locaux Loués ne pourront être utilisés que pour l'exercice de l'activité visée au Titre II.

Dans le cas où, l'exercice d'une ou plusieurs activités accessoires serait autorisé au Titre II ou par tout avenant au Bail subséquent ou encore dans le cas visé au 4^{ème} alinéa de l'article L.642-7 du Code de commerce, celle-ci ou la somme de celles-ci demeure limitée à 20% du chiffre d'affaires réalisé par le PRENEUR dans les Locaux Loués, tel que défini à l'article 6.1.1 du Titre I. Dans une telle hypothèse, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au BAILLEUR d'effectuer les contrôles prévus par le présent Bail.

Il demeure entendu que le Bail est consenti dans le cadre d'un ensemble plus vaste, le Centre Commercial. Dans ces conditions, le BAILLEUR s'opposera aux demandes de déspecialisation dont il appréciera qu'elles pourraient porter atteinte à l'équilibre qu'il aura mis en place entre les divers commerces du Centre Commercial.

4.2. Absence d'exclusivité

A titre de condition essentielle et déterminante, le Bail ne confère au PRENEUR aucune exclusivité de quelque nature que ce soit, notamment commerciale, dans le Centre Commercial et les autres locaux du Centre Commercial pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des commerces de même nature et/ou concurrents.

Le BAILLEUR et/ou le Gestionnaire ne sera, en aucun cas, responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant, à quelque moment que ce soit, quelque activité que ce soit, dans ou à l'extérieur du Centre Commercial pourraient faire au PRENEUR, y compris les personnes liées par un contrat soit avec le PRENEUR (notamment le cas des franchiseurs qui prendraient à bail ou concèderaient une franchise dans le Centre Commercial) soit avec le BAILLEUR. Il en sera notamment ainsi, de manière non limitative, en cas de déspecialisation régie par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce et/ou le 4^{ème} alinéa de l'article L.642-7 du Code de commerce.

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR et/ou le Gestionnaire et notamment à toute demande d'indemnité et/ou de diminution et/ou aménagement de loyers et/ou de charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce, quelles que soient les conséquences pouvant en résulter pour lui.

5. ENSEIGNE COMMERCIALE

LE PRENEUR s'oblige à exploiter les Locaux Loués sous l'enseigne exclusive visée au Titre II.

Cette enseigne, compte tenu, d'une part, de l'intégration des Locaux Loués dans le Centre Commercial et, d'autre part, de sa notoriété, est une condition déterminante du Bail sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

Toute modification d'enseigne est soumise à l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR.

6. LOYER

Conformément aux usages constants en la matière, le loyer est déterminé et payé conformément aux stipulations de l'article 6.3 du Titre I sur la base d'une double composante :

- Un loyer variable,
- Un loyer minimum garanti.

Le principe et les modalités de ce loyer constituent des conditions fondamentales et déterminantes du Bail de sorte que le PRENEUR s'engage à acquitter le montant du loyer convenu entre les parties, quelques soient les

circonstances qu'il rencontrerait dans l'exercice de son activité, pendant toute la durée d'exécution des présentes, et de ses éventuels renouvellements.

6.1. Loyer Variable

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable hors taxes correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le PRENEUR pendant une année civile et tel que défini ci-après (ci-après le « **Loyer Variable** »).

Ledit pourcentage est fixé au Titre II et les modalités de sa détermination sont des conditions déterminantes du Bail.

6.1.1. Définition du Chiffre d'Affaires

Par « **Chiffre d'Affaires** », il est entendu, le prix demandé hors taxes par le PRENEUR pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous-licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle ou de son personnel, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des Locaux Loués (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités), en ce compris tout chiffre d'affaires réalisé en qualité de mandataire.

Le Chiffre d'Affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, téléphone, télécopies, tous moyens électroniques, Internet, tous moyens de communication ou démarches données ou reçues dans les Locaux Loués quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans le Chiffre d'Affaires, tous les rabais, remises, ristournes, restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales du PRENEUR à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées.

6.1.2. Obligations du PRENEUR

La mission de gestion confiée au BAILLEUR implique qu'il ait connaissance de façon permanente, à la fin de chaque mois civil, de l'évolution de la clientèle et de la fréquentation du Centre Commercial.

En conséquence, le PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR en la personne de la Direction du Centre Commercial :

- Dans un délai de deux (2) jours ouvrables suivants la fin de chaque mois civil, pour les besoins des statistiques du Centre Commercial : l'indication de son Chiffre d'Affaires réalisé jour par jour le mois précédent, et ce, par saisie informatique sur le serveur de la Direction du Centre Commercial ou par télécopie à la Direction du Centre Commercial en cas de dysfonctionnement de celui-ci ou d'indisponibilité dudit serveur (ci-après l'« **Etat Mensuel** »).
- Dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours ouvrables suivants la fin de chaque année civile :
 - (i) une déclaration certifiée sincère et véritable signée par le PRENEUR ou par tout mandataire dûment habilité du PRENEUR, relative au Chiffre d'Affaires du PRENEUR de l'année civile écoulée et certifiée par un expert-comptable (ci-après l'« **Etat Annuel** ») ;
 - (ii) une copie du double de la déclaration du Chiffre d'Affaires du PRENEUR de l'année civile écoulée déposée à l'administration fiscale.

L'Etat Mensuel et l'Etat Annuel devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le BAILLEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Le PRENEUR tiendra, d'autre part, pendant toute la durée du Bail, des livres et documents précis établissant le Chiffre d'Affaires réalisé par lui, dans ou à partir des Locaux Loués.

Le défaut par le PRENEUR de respecter ses obligations dans les délais fixés ci-dessus, entraînera de plein droit, et sans mise en demeure préalable, l'application d'une pénalité forfaitaire de 150 euros par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence dans les services du BAILLEUR. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti.

Le BAILLEUR aura, au surplus, le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois (3) ans suivant la présentation d'un Etat Mensuel ou d'un Etat Annuel à un contrôle des livres et documents tenus par le PRENEUR et afférents à l'établissement du Chiffre d'Affaires réalisé sur, dans ou à partir des Locaux Loués. Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants réguliers : sous-locataires, concessionnaires, etc... et relatifs à l'établissement et à la justification du Chiffre d'Affaires par eux réalisés qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du Loyer Variable. Le PRENEUR devra imposer, dans les conventions qu'il conclurait, une clause prévoyant cette vérification.

Si ce contrôle fait ressortir un Chiffre d'Affaires dépassant d'au moins 2 % le Chiffre d'Affaires déclaré, les frais de contrôle comptable mandaté par le

BAILLEUR seront supportés par le PRENEUR, sans préjudice de tous autres droits et actions du BAILLEUR.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation de plein droit du Bail telle que prévue à l'article 22 du Titre I; le PRENEUR devra, en outre, régler au BAILLEUR, indépendamment du loyer afférent au Chiffre d'Affaires non déclaré, une indemnité de dix (10) fois ledit montant à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

6.2. Loyer Minimum Garanti

Le Loyer Minimum Garanti est établi en fonction de la surface des Locaux Loués et son montant annuel, hors taxes, est fixé au Titre II (ci-après le « **Loyer Minimum Garanti** »).

6.2.1. Indexation du Loyer Minimum Garanti

A compter de la Date de Prise d'Effet, le Loyer Minimum Garanti sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, chaque année, au 1^{er} janvier.

L'indexation s'effectuera en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, dit « ILC », publié trimestriellement par l'INSEE et par application de la formule suivante :

Loyer Minimum Garanti indexé = Loyer Minimum Garanti de référence X (indice de comparaison / indice de référence)

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour le Loyer Minimum Garanti de référence, le Loyer Minimum Garanti fixé au Titre II,
- Pour l'indice de référence, le dernier Indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de Prise d'Effet du Bail,
- Pour l'indice de comparaison, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE au 1^{er} janvier suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Précision étant ici faite que l'indexation respectera les dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier. Dès lors, si à l'occasion de la première indexation, la variation de l'indice s'avérait supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision, alors l'indice de référence sera non pas l'indice connu à la Date de Prise d'Effet du Bail mais le premier indice publié postérieurement à cette dernière.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

- Pour le Loyer Minimum Garanti de référence, le Loyer Minimum Garanti en vigueur au moment de l'indexation,
- Pour l'indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation,
- Pour l'indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit. Le fait de ne pas avoir immédiatement indexé le Loyer Minimum Garanti n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Il est expressément convenu que, dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice ILC connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus, dès la parution de l'indice de comparaison en question.

Enfin, au cas où, pour quelques raisons que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément :

- De lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties,
- Et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux. Cet expert aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties, sa décision sera définitive et sans recours et ses honoraires et frais seront supportés par moitié par le BAILLEUR et le PRENEUR.

Il est ici précisé que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de la volonté de contracter du BAILLEUR, ce que le PRENEUR reconnaît et accepte.

6.3. Détermination du loyer

Le Loyer Variable et le Loyer Minimum Garanti ne sont pas cumulatifs mais alternatifs :

- si le montant du Loyer Variable est supérieur au Loyer Minimum Garanti, seul le Loyer Variable sera dû ;
- si le montant du Loyer Variable est inférieur au Loyer Minimum Garanti, seul le Loyer Minimum Garanti sera dû.

Le PRENEUR s'engage à acquitter le montant du loyer annuel en quatre trimestres égaux, payables d'avance et aux époques ordinaires de l'année, à savoir : les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Le premier terme sera calculé *prorata temporis*, le cas échéant, pour la fraction du trimestre en cours.

Les loyers sont dus à compter de la Date de Prise d'Effet.

A compter de la Date de Prise d'Effet jusqu'à la fin de la première année civile, le PRENEUR sera redevable, à titre provisionnel, d'un loyer équivalent au Loyer Minimum Garanti, calculé *prorata temporis* le cas échéant pour la fraction courant entre la Date de Prise d'Effet et la fin de l'année civile en cours.

Pour les années suivantes, le PRENEUR sera redevable, à titre provisionnel, du Loyer Minimum Garanti fixé à l'article E.2 du Titre II, indexé dans les conditions de l'article 6.2.1 du Titre I des présentes.

Le loyer définitif sera réajusté annuellement au plus tard le 30 septembre de chaque année et après communication de l'Etat Annuel, pour le calcul du Loyer Variable. Le cas échéant le BAILLEUR facturera le différentiel sur la prochaine facture devant être émise.

Il est ici précisé qu'à défaut de communication par le PRENEUR de l'état annuel visé à l'article 6.1.2 ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit, pour établir le loyer définitif, de se référer aux documents communiqués à l'organisme comptable en charge du contrôle des livres et documents tenus par le PRENEUR dans les conditions de l'alinéa 8 de l'article susvisé.

Le PRENEUR autorise expressément l'organisme comptable susvisé à communiquer au BAILLEUR les éléments comptables et financiers nécessaires à l'établissement du Chiffre d'Affaires réalisé sur, dans ou à partir des Locaux Loués.

Le BAILLEUR aura en outre la faculté de recourir à un titre provisionnel au chiffre d'affaires de la précédente année de location ou encore au chiffre d'affaires du trimestre précédent.

6.4. Loyer du Bail renouvelé

6.4.1. Principe

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé, qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le Loyer Minimum Garanti sera fixé à la plus forte des deux valeurs suivantes :

- la valeur locative de marché, telle que définie ci-après,

- le montant du Loyer Minimum Garanti (tel qu'indexé dans les conditions du Bail) en vigueur à la date de renouvellement.

Toutes autres clauses et conditions du Bail, en ce compris le Loyer Variable, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

6.4.2. Détermination de la valeur locative de marché

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-33 du code de commerce, les Parties décident d'organiser librement entre elles la détermination de la valeur locative de marché en application des dispositions des articles 1103 et 1104 du Code civil et entendent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

- La valeur locative de marché sera déterminée par référence aux prix pratiqués, pour les autres locaux du Centre Commercial, lequel constitue un marché autonome de références de valeurs locatives et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux Loués et dans le même secteur d'activité, sauf à les corriger si des références venaient à manquer, par des références relevées pour d'autres surfaces et/ou secteurs.
- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers, c'est-à-dire les prix librement débattus entre le BAILLEUR et les locataires au sein du Centre Commercial, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux.
- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.
- Les loyers et les loyers en capital qui pourraient servir de référence au calcul de la valeur locative seront ceux consentis contractuellement au titre des trois (3) années précédant la date d'effet du renouvellement du Bail, outre ceux de l'année en cours.
- Il est expressément convenu entre les Parties que les prix par m² des Locaux Loués seront retenus pour leur surface contractuelle, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal.
- Les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4e alinéa de l'article L 145-

34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

A défaut d'accord entre les Parties, le Loyer Minimum Garanti sera fixé par le Juge des loyers commerciaux du Tribunal Judiciaire de SAINT-RAPHAEL, auquel les Parties attribuent compétence, comme dit au présent article 6, c'est-à-dire à la plus élevée des deux valeurs visées au 6.4.1, la valeur locative de marché étant appréciée comme il est dit au 6.4.2.

Cet article constitue une condition déterminante du Bail sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

6.5. Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le PRENEUR s'engage en conséquence à acquitter, entre les mains du BAILLEUR, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution (en ce compris les frais divers y attaché), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

7. DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR versera à la Date de Prise d'Effet un dépôt de garantie égal à trois (3) mois de Loyer Minimum Garanti hors taxes en vigueur, en un chèque à l'ordre du BAILLEUR, dont il lui sera donné bonne et valable quittance, sous réserve d'encaissement du chèque.

Ce dépôt de garantie sera, à tout moment, égal à trois (3) mois de Loyer Minimum Garanti hors taxes, il sera donc notamment réajusté le 1^{er} janvier de chaque année de location en fonction de l'indexation du Loyer Minimum Garanti.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance du PRENEUR sans imputation possible par lui du dernier terme, après remise des clés et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts, taxes et redevances remboursables, participations au GIE, au Fonds Marketing ou au Fonds de Soutien à la Tarification des Parkings, réparations ou à tous autres titres.

Ce dépôt de garantie étant stipulé dans l'intérêt exclusif du BAILLEUR, celui-ci pourra, à tout moment, en restituer tout ou partie et en réclamer ultérieurement la reconstitution.

Le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, au titre des premiers dommages et intérêts, dans toutes les hypothèses de résiliation judiciaire du Bail ou par le jeu de la clause résolutoire.

De même, dès le premier incident de paiement, de quelque nature qu'il soit, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec la créance du BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve également le droit de solliciter qu'une garantie bancaire autonome à première demande lui soit octroyée par le PRENEUR.

8. CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

8.1. Impôts, taxes et redevances dont le PRENEUR est personnellement responsable

Le PRENEUR satisfera à toutes les impôts, taxes et redevances de la ville, de police, et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts et taxes relatifs aux Locaux Loués dont le PRENEUR est le redevable légal.

Il devra justifier de leur acquit à toute demande du BAILLEUR et, en tout cas, huit (8) jours au moins avant la fin du Bail ou huit (8) jours au moins avant la date de libération définitive par le PRENEUR des locaux loués si cette dernière intervient avant.

8.2. Refacturation des charges, impôts, taxes et redevances par le BAILLEUR

8.2.1. Définition des charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, les charges, impôts, taxes et redevances, actuelles ou futures afférentes aux Locaux Loués et sa quote-part correspondante dans les parties communes ou à usage collectif du Centre Commercial.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont les suivantes :

- nettoyage
- élimination des déchets
- fonctionnement et entretien immeuble
- liaisons mécaniques
- espaces verts
- sécurité incendie
- surveillance

- climatisation/chauffage pour parties communes
- fonctionnement général
- charges privatives
- état et collectivité
- honoraires
- charges non récurrentes
- procédures et expertises
- travaux

Ces catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail font l'objet d'un inventaire en annexe.

Etant ici précisé que ces charges sont constituées de contrats, prestations ponctuelles, en ce compris :

- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique et/ou montants facturés par des entreprises de prestations de services extérieures (circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc ...) ;
- les fournitures, consommables, outillages, tenues, uniformes et équipements, pièces détachées, équipements ;
- les fluides et énergie (abonnements et consommations) afférents aux prestations des contrats et au bon fonctionnement du Centre Commercial ;
- les prestations de contrôles réglementaires.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR informera en cours de Bail le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au PRENEUR.

8.2.2. Définition des parties communes ou à usage collectif du Centre Commercial

Compte tenu de la gestion unifiée du Centre Commercial, des services communs qui y sont mis en œuvre et des caractéristiques inhérentes au concept de centre commercial, l'ensemble des parties communes ou à usage collectif est nécessaire à l'exploitation des Locaux Loués.

Les parties communes ou à usage collectif du Centre Commercial nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués concernent la totalité des éléments de structure, de surface ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilité des exploitants du Centre Commercial et/ou à l'usage commun de tous les exploitants ou usagers du Centre Commercial ; elles concernent, notamment, les espaces non utilisés, mails, voies de circulations, galeries, toilettes, escaliers, rampes, ascenseurs, escalators, aires de chargement de camions, aires de livraison, monte-charge, locaux annexes, bassins, espaces verts, etc...

La quote-part du PRENEUR sera calculée au prorata de la surface exploitée telle que précisée au Titre II.

Il est rappelé qu'en fonction de la structure particulière du Centre Commercial et de l'importance de ses différentes et nécessaires parties communes, le montant des charges locatives diffère notablement de celui d'un ensemble immobilier traditionnel.

8.2.3. Modalités de paiement

Ces remboursements interviendront chaque trimestre, le même jour que le règlement du loyer, et pour la première fois à la Date de Prise d'Effet.

Le PRENEUR s'engage à acquitter l'ensemble des charges, impôts, taxes et redevances lui incombant en application des stipulations susvisées, nonobstant les aléas économiques et financiers, impactant directement ou indirectement son activité. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas s'exonérer en tout ou partie de cette obligation essentielle et en supportera toutes les conséquences.

Le BAILLEUR pourra demander des provisions et il devra adresser au PRENEUR un état récapitulatif annuel, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, si une copropriété venait à être mise en place, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le BAILLEUR s'engage à communiquer au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant les montants des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

8.2.4. Pondération des charges, impôts, taxes et redevances

Le BAILLEUR entend préciser que pour le calcul de la quote-part des charges, impôts, taxes et redevances dus par les preneurs (hors charges privatives, taxe foncière et honoraires de gestion des charges) un coefficient de pondération qui est fonction de la surface, de l'activité commerciale ou autres... sera appliqué sur la surface GLA louée, ce à quoi le PRENEUR consent expressément.

Il est ici précisé que la répartition des charges entre les différents preneurs calculée en fonction des tantièmes de la surface GLA pondérée de chaque preneur ($\text{GLA pondérée preneur} = \frac{\text{surface GLA louée par le preneur}}{\text{surface GLA pondérée totale du centre commercial}}$) est susceptible d'évoluer en fonction des divisions ou fusions de cellules au fur et à mesure du temps et/ou en cas de création ou suppression de surface GLA.

9. GIE – PUBLICITE – PROMOTION DU CENTRE COMMERCIAL

9.1. Groupement des commerçants

La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein du Centre Commercial implique la mise en œuvre de moyens collectifs en vue notamment d'assurer, coordonner et favoriser la communication de toute information utile, faciliter l'activité des commerçants, améliorer les résultats, et défendre les intérêts des commerçants.

C'est pourquoi, le PRENEUR déclare avoir volontairement adhéré au GIE, et s'engage à y maintenir son adhésion, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements ou prolongations éventuels, dont l'objet social est :

- de grouper les exploitants du Centre Commercial afin de favoriser la coordination et la communication de toute information utile,
- de faciliter l'activité de ses membres, ainsi que d'en améliorer les résultats,
- d'émettre toute recommandation ou avis relatif audit Centre commercial et à son fonctionnement,

La participation financière du PRENEUR au GIE est précisée au Titre II, elle sera indexée dans les conditions des statuts du GIE.

Cette participation est due au BAILLEUR.

La participation au GIE sera payable, pour l'année, au 1^{er} janvier de chaque année civile et, pour la première année, à la Date de Prise d'Effet, son montant étant alors calculé *pro rata temporis* entre la Date de Prise d'Effet du Bail et la fin de l'année civile en cours.

Elle sera augmentée de la TVA ou de toute autre taxe à laquelle elle pourrait être assujettie.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR déciderait de se retirer du GIE, et sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR notamment aux fins de la mise en œuvre de la clause résolutoire, le présent Bail serait résilié de plein droit passé le délai de un (1) mois après un commandement demeuré infructueux. Compétence est attribuée, en tant que de besoin, au juge des référés pour constater le manquement à l'obligation d'adhésion au GIE, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

9.2. Publicité

9.2.1. Identification du Centre Commercial

Le PRENEUR devra utiliser l'appellation du Centre Commercial «CENTRECOM SAINT-RAPHAEL» ou toute autre nom que le BAILLEUR choisirait de donner au Centre

Commercial dans toute publicité relative à son activité dans le Centre Commercial et utiliser obligatoirement les formats, le sigle et le graphisme dudit Centre Commercial annexés aux présentes, étant ici précisé que ce sigle et ce graphisme pourront être librement modifiés par le BAILLEUR, s'il le juge opportun, mais sous réserve d'en aviser le PRENEUR au moins trois (3) mois à l'avance.

Dans toute publicité précédant l'ouverture de son magasin et couvrant un ou plusieurs départements de la région Languedoc-Roussillon, le PRENEUR devra préciser et mentionner la création de son magasin dans le Centre Commercial et la date d'ouverture.

Dans toute correspondance, le PRENEUR devra également indiquer le sigle et le nom du Centre Commercial.

9.2.2. Propriété intellectuelle

Le PRENEUR autorise le BAILLEUR à reproduire et représenter son nom commercial, marque ou enseigne à des fins commerciales notamment pour être mis en évidence sur le site Internet du BAILLEUR ou du Centre Commercial pendant la durée du présent Bail, de ses renouvellements et/ou prolongations éventuels.

Dans le même cadre, le PRENEUR autorise le BAILLEUR à réaliser une photo reproduisant le nom commercial, la marque ou l'enseigne, ainsi que Locaux Loués. Le PRENEUR autorise l'utilisation à des fins publicitaires ou non de l'image par voie de reproduction et/ou de représentation quelles que soient la forme, la dimension et la couleur sur tout support et notamment support papier, tels que presse, imprimé publicitaire, dépliant, prospectus, catalogue, guide, brochure, affiche, support audiovisuel et numérique tels que télévision, support *off line* et *on line*, Internet, sans que cette liste ne soit exhaustive.

Le PRENEUR déclare détenir les droits de propriété intellectuelle, directement ou indirectement, sur le nom commercial, la marque, l'enseigne et tout autre signe de ralliement de la clientèle ou bénéficier de ces droits en qualité de licencié, franchisé ou autre, lui permettant de consentir les autorisations ci-dessus.

Le PRENEUR garantit le BAILLEUR contre toute revendication et/ou action de la part d'un tiers fondé sur un droit de propriété intellectuelle, notamment en garantissant entièrement le BAILLEUR de toutes les conséquences pécuniaires de ces revendications et/ou actions et en s'engageant à prendre en charge l'intégralité des frais de procédure intentée, quelle que soit sa nature, y compris les frais d'avocats et d'expertise, et ce sans préjudice des dommages et intérêts que le BAILLEUR pourrait être amené à réclamer au PRENEUR.

9.3. Fonds Marketing

En raison de la constitution par le BAILLEUR d'un Fonds Marketing, il en résulte que les opérations de promotion et de publicité seront décidées et assurées, dans les conditions ci-après exposées.

Connaissance prise des dispositions ci-après, le PRENEUR déclare y adhérer et s'oblige, de par la signature des présentes, à verser au BAILLEUR les contributions propres à assurer le financement de ce Fonds Marketing.

9.3.1. Objet du Fonds Marketing

Les opérations de promotion et de publicité du Centre Commercial seront librement décidées par le BAILLEUR sur la base d'une analyse marketing dudit Centre Commercial.

La première analyse marketing du Centre Commercial pourra notamment porter sur :

- Une analyse de marché et de clientèle,
- La détermination de la concurrence et de l'environnement du Centre Commercial,
- Le positionnement de son image,
- La mise en place d'une stratégie et des actions de promotion ou de publicité.

L'analyse marketing sera, au minimum, réactualisée tous les trois (3) ans à partir de l'année d'ouverture du Centre Commercial pour définir une politique pluriannuelle de communication et d'animation du Centre Commercial.

Elle appartiendra au BAILLEUR qui se réservera la faculté d'en faire une diffusion en tout ou partie au GIE constitué entre les exploitants du Centre Commercial.

Les opérations de promotion et de publicité seront effectuées par l'intermédiaire de campagnes. Il est précisé que le BAILLEUR s'engage sur un minimum de trois campagnes par an.

Le BAILLEUR s'engage à donner au GIE, une fois par an début mars, des informations sur les campagnes projetées au cours de l'année considérée.

9.3.2. Opérations publicitaires et promotionnelles

Au titre du Fonds Marketing, le BAILLEUR a pour mission d'assurer l'animation promotionnelle du Centre Commercial. Cependant le PRENEUR est seul responsable de la validité de toute opération de communication ou de promotion mise en œuvre dans le cadre de son activité. En conséquence, il appartiendra au PRENEUR de s'assurer au préalable, éventuellement avec les professionnels compétents, que la diffusion de toute communication ou opération commerciale, qu'elle

soit mise en œuvre par le Fonds Marketing ou par lui-même, est bien compatible avec l'activité telle que l'exerce le PRENEUR, notamment (1) quant à la disponibilité des produits, aux prix et conditions de vente qu'il pratique ou a pratiqué antérieurement à la mise en œuvre de l'opération ou encore aux dates de diffusion, (2) quant au respect de la réglementation, aux mentions légales impératives notamment en matière de vente aux mineurs, etc., de sorte que ces opérations publicitaires soient toujours en parfaite conformité avec la loi, notamment qu'elles soient conformes avec le droit de la consommation, et ne puissent pas créer la confusion dans l'esprit du public.

Dans le cas où le PRENEUR ne pourrait pas participer à une opération promotionnelle mise en place par le Fonds Marketing et ce notamment pour des raisons d'incompatibilité avec son activité, il appartiendra au PRENEUR d'en informer immédiatement le BAILLEUR par tout moyen écrit.

9.3.3. Budget de fonctionnement

Les opérations de promotion et de publicité seront financées dans le cadre d'un budget (ci-après le « **Budget de fonctionnement** »).

Le PRENEUR s'engage expressément à contribuer audit Budget de fonctionnement, le montant de sa participation étant précisé au Titre II.

Ladite participation sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti.

Elle sera augmentée de la TVA ou de toute autre taxe à laquelle elle pourrait être assujettie.

9.3.4. Paiement de la participation

Cette participation est due au BAILLEUR.

La participation au Budget de fonctionnement sera payable au 1^{er} jour de chaque trimestre civil et, pour le premier trimestre, *pro rata temporis* entre la Date de Prise d'Effet du présent Bail et la fin du trimestre civil en cours.

9.3.5. Participation complémentaire

S'il s'avère que ledit Budget de fonctionnement n'était pas suffisant pour répondre tant à l'évolution commerciale du Centre Commercial qu'aux exigences mises en évidence par l'analyse marketing, le BAILLEUR se réserve la faculté de réclamer annuellement au PRENEUR le versement d'une participation complémentaire.

Cette participation complémentaire correspondra, en fonction de la quote-part du PRENEUR, à la différence entre le nouveau Budget de fonctionnement et le Budget

de Fonctionnement en vigueur (indexation comprise), étant ici précisé que la participation complémentaire ne pourra en tout état de cause excéder 10% de la participation du PRENEUR en vigueur (indexation comprise).

9.3.6. Renonciation à recours

Le BAILLEUR et/ou le Gestionnaire ne sauraient assumer une quelconque responsabilité pour le cas où les opérations de promotion et de publicité mises en œuvre seraient sans incidence directe ou indirecte sur l'activité exercée par le PRENEUR dans les Locaux Loués et/ou sur l'état de la commercialité du Centre Commercial, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

En outre, le PRENEUR accepte d'ores et déjà l'aléa économique de la zone d'implantation du Centre Commercial, de la concurrence, du dynamisme des commerçants et de son défaut de commercialisation complète et renonce à action de ce fait contre le BAILLEUR.

Les dispositions du présent article constituent une condition déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce que le PRENEUR reconnaît.

9.4. Participation du preneur aux opérations promotionnelles et animations marketing du centre commercial

Le PRENEUR, parfaitement informé et conscient de l'intérêt pour l'attractivité et la commercialité du Centre et pour le maintien et l'amélioration de l'activité commerciale de l'ensemble des commerçants sur le Centre, reconnaît la nécessité de participer activement aux opérations promotionnelles et/ou animations marketing organisées par le BAILLEUR et s'engage chaque année à participer à un minimum de 50 % des opérations promotionnelles et/ou animations marketing organisées par le BAILLEUR par année civiles et ce nonobstant ses participations au GIE et au fonds marketing telles que définies aux paragraphes 9.1 et 9.3 Titre I ci-dessus.

Etant entendu que si le bail prenait effet en cours d'année civile il serait fait applications pour le quantum de participation rappelé ci-avant, à la règle *pro rata temporis* entre la date d'effet du bail et le 31 décembre de l'année concernée.

La participation du PRENEUR pourra prendre trois formes, ainsi que le PRENEUR l'accepte et s'engage à respecter :

1 - Une offre promotionnelle réelle et sérieuse, réalisée par le PRENEUR, sur tout ou partie de la marchandise à la vente dans son magasin, qui pourra prendre la forme, soit :

- D'une remise faciale sur le prix de vente des produits de magasin (ex : - x % sur les accessoires)
- D'une offre conditionnée (ex : x € le 3^{ème} article acheté ; 13 à la douzaine... ; 1 article acheté = 1 article offert)
- D'une offre retour (ex : coupon de réduction pour un prochain achat en boutique)

2 - L'organisation par le PRENEUR d'une animation (ex : atelier, intervenant extérieur, petit déjeuner, etc.)

3 - La remise de cadeaux contre visite ou contre acte d'achat, dans le respect des dispositions de l'article L 121-35 du code de la consommation.

A défaut pour le PRENEUR de participer auxdites opérations et/ou animations dans les proportions susvisées, le PRENEUR devra s'acquitter d'une pénalité fixe et forfaitaire de 500 € par opération et/ou animation à laquelle il n'aura pas participé comparativement à la proportion de participation susvisée à laquelle il s'est obligé, et dans la limite maximum de 2.500 euros.

L'indemnité due par le preneur sera calculée à l'issue de chaque année civile, et la facture envoyée au PRENEUR par le BAILLEUR au cours du mois de janvier de l'année suivant l'année civile prise en compte.

Le BAILLEUR transmettra un bilan annuel des opérations intervenues sur l'année N-1 au PRENEUR au cours du 1^{er} trimestre de l'année suivante (année N).

9.5. Fonds de Soutien à la Tarification des Parkings

Le PRENEUR s'oblige expressément à contribuer, en sus du loyer en principal et de ses accessoires, à l'effort financier fait dans le cadre de l'exploitation des parkings du Centre Commercial dont l'usage est essentiellement réservé à la clientèle fréquentant le Centre Commercial.

Cette participation financière constitue une juste contrepartie au tarif attractif pratiqué dans les parkings du Centre Commercial par rapport aux prix moyens pratiqués dans les autres parcs de stationnement de la ville de Béziers et à la politique de gratuité du parking applicable aux porteurs de la carte de fidélité du centre commercial et ce dans le but de favoriser le développement commercial de l'ensemble des commerces du Centre Commercial.

Le montant de cette redevance est fixé au Titre II.

Ladite redevance sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti.

Elle sera augmentée de la TVA ou de toute autre taxe à laquelle elle pourrait être assujettie.

Cette redevance est due au BAILLEUR.

La redevance sera payable au 1^{er} jour de chaque trimestre civil et, pour le premier trimestre, *prorata temporis* entre la Date de Prise d'Effet du présent Bail et la fin du trimestre civil en cours.

Le montant et les modalités matérielles de versements de cette redevance demeureront en vigueur pendant toute la durée d'application de la politique de gratuité du parking applicable aux porteurs de la carte de fidélité du centre commercial.

10. CONDITIONS LOCATIVES

Les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi, des usages, du Règlement Intérieur, et éventuellement du règlement de copropriété du Centre Commercial. Le Bail est, en outre, consenti aux conditions suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter.

10.1. Activités autorisées

Le PRENEUR ne pourra exercer dans les Locaux Loués que les activités limitativement énumérées au Titre II à l'exclusion de toute autre.

Il est ici rappelé que les Locaux Loués font partie d'un Centre Commercial dont le bon fonctionnement est lié à une organisation générale de l'ensemble et par voie de conséquence, et en tout premier lieu, à un nécessaire équilibre entre les commerces dans l'intérêt commun des exploitants des locaux et des consommateurs.

Le présent Bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le BAILLEUR qui se réserve en conséquence la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre Commercial pour toutes activités similaires de son choix.

Les activités du PRENEUR ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires du Centre Commercial. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au BAILLEUR, au Gestionnaire ou éventuellement au syndic de copropriété, de manière à ce que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

L'activité du PRENEUR est exercée au sein d'un CENTRE COMMERCIAL régit par un règlement intérieur qui s'impose au PRENEUR. Il s'agit ainsi d'un lieu privé au sein duquel le BAILLEUR entend maintenir la sureté, la salubrité, et la sécurité publique. Nonobstant le respect des dispositions du règlement intérieur, le PRENEUR ne devra en aucun cas contrevenir à l'ordre public au sein du CENTRE COMMERCIAL. Par conséquent, il s'interdit

expressément d'utiliser au sein du CENTRE COMMERCIAL, que ce soit dans ses vitrines ou à l'intérieur de ses locaux, tout objet ou image de quelque nature qu'elle soit (communication, publicité, décoration etc...) qui contreviendrait aux dispositions du règlement intérieur, du règlement de copropriété éventuel et à l'ordre public, et notamment celles ayant une connotation religieuse ou politique, telle qu'elle soit. Le PRENEUR est parfaitement informé de cette interdiction. Il fera son affaire des obligations de communication qui pourraient lui être imposées par son enseigne. En cas d'inexécution de cette obligation, le BAILLEUR pourra faire usage de la clause résolutoire stipulée aux présentes et Le PRENEUR sera redevable d'une indemnité forfaitaire de 700€ par jour à compter de la dénonciation de l'infraction, qui sera faite par le BAILLEUR, par courrier recommandé avec accusé de réception, et ce jusqu'à la cessation de l'infraction.

10.2. Exploitation commerciale

10.2.1. Garnissement

Le PRENEUR tiendra les Locaux Loués constamment garnis de meubles, matériel et marchandises en quantités et valeurs suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

10.2.2. Maintien en état normal d'exploitation

Le PRENEUR s'oblige à :

- Maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et disposer d'un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- Conserver les Locaux Loués ouverts et éclairés durant les jours et heures d'ouverture du Centre Commercial au public, notamment si la législation venait à autoriser l'ouverture des commerces tous les dimanches.
- Faire fonctionner les installations individuelles de chauffage, d'éclairage et de climatisation pendant les douze (12) mois de l'année, sans fermeture annuelle, et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement Intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes.
- Exploiter la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux, estimées d'un commun accord entre les Parties ne pas être supérieures à 20% de la surface des Locaux Loués telle que précisée au Titre II.

- Fournir au BAILLEUR tous les vingt-quatre (24) mois un constat de commissaire de justice ou une attestation d'un géomètre expert justifiant des mètres carrés commerciaux exploités au sens de la législation en matière d'urbanisme commercial. Dans le cas où le PRENEUR n'exploiterait pas, pendant plus de vingt-quatre (24) mois, la totalité de la surface de vente, la résiliation de plein droit serait acquise au BAILLEUR et ce dernier se réserve le droit de demander des dommages et intérêts en contrepartie de la perte éventuelle des mètres carrés commerciaux.

10.2.3. Carte de paiement

Dans l'hypothèse où le Centre Commercial s'équiperait d'un moyen de paiement par carte, dans le but d'offrir à la clientèle un service utilisable chez tous les commerçants et prestataires de services du Centre Commercial et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle sur ce Centre Commercial, le PRENEUR déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement de ses clients, étant précisé que la commission qui viendrait à être perçue ne saurait en tout état de cause dépasser 2% du montant des règlements.

10.2.4. Autorisations administratives

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de ses activités ; le BAILLEUR ne pouvant, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR devra en conséquence faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les Locaux Loués, à l'utilisation des Locaux Loués. Les notifications adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée. Il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire au nom du BAILLEUR (qui se réserve la possibilité de faire valoir ses droits par tous moyens qu'il appartiendra.), tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

10.3. Règlements – Utilisation générale des parties privatives et communes

10.3.1. Observation des règlements

Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du cahier des charges techniques et du Règlement Intérieur annexés aux présentes, ainsi que du règlement de copropriété éventuel, et les directives et recommandations du BAILLEUR, du Gestionnaire ou du syndic de copropriété éventuel et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.).

10.3.2. Modification du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre Commercial.

Le Règlement Intérieur pourra être, à tout moment, modifié, complété, ou précisé par le BAILLEUR après avis consultatif du GIE.

10.3.3. Sanctions

Les clauses et stipulations desdits règlements étant réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante des présentes, elles pourront être mises en œuvre directement par le BAILLEUR. Elles pourront également être mises en œuvre par le Gestionnaire, le GIE ou le syndic de copropriété éventuel dument mandaté par le BAILLEUR.

Toutefois, en cas de procédure sanctionnant une infraction à la réglementation générale du Centre Commercial et un préjudice qui n'est pas propre au BAILLEUR, les dommages et intérêts, pénalités ou astreintes perçus par le Gestionnaire, le GIE ou le syndic de copropriété éventuel, devront être versés au BAILLEUR et constitueront des recettes compensatrices du compte des charges communes du Centre Commercial (recettes pénalités boutiques).

10.3.4. Utilisation des parties communes

Le BAILLEUR pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toutes mesures à cette fin. De même, il pourra en tout temps, fermer temporairement ou définitivement tout ou partie des surfaces communes où il jugerait nécessaire d'effectuer des additions de constructions, des travaux de réparations, d'entretien ou de rénovation, des changements ou modifications, sans indemnités, ni dommages intérêts.

Il se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais ou à celui de l'éventuelle

copropriété et sans devoir obtenir l'approbation du PRENEUR, tous changements ou modifications aux surfaces communes notamment y installer de nouveaux locaux commerciaux. Il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion du Centre Commercial, sous la seule réserve de respecter la destination générale dudit Centre Commercial.

L'utilisation des mails, voies de circulation ou couloirs de services par le PRENEUR à des fins de déballage et emballage est interdite. Les mails et voies de circulation ne pourront, en aucun cas, être utilisés pour des expositions, machines distributrices, ventes à la criée, ventes de marchandises, promotions, liquidations massives, opérations de soldes, distributions de prospectus et tracts sauf autorisation préalable du BAILLEUR.

10.3.5. Utilisation des parties privatives

Il est interdit de pratiquer dans les Locaux Loués aucune formule de soldes massifs, de déstockage total ou de liquidation de stocks sauf dérogation écrite du Gestionnaire, le PRENEUR devant, en tout état de cause, justifier de l'obtention préalable des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens, ou autre, est interdite dans ces mêmes locaux, sauf dérogation du Gestionnaire.

10.4. Utilisation des parkings

Afin de favoriser au maximum la prospérité du Centre Commercial, les parkings situés sous le Centre Commercial ont pour vocation essentielle une utilisation par la clientèle.

Les véhicules appartenant au PRENEUR, ou à ses employés, ne seront autorisés à stationner qu'au niveau inférieur desdits parkings et devront en tout état de cause s'acquitter de la redevance de stationnement facturée par l'exploitant desdits parkings.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR les numéros d'immatriculation et la marque des véhicules utilisés par lui et par son personnel.

Tout stationnement irrégulier du PRENEUR ou de ses employés à l'intérieur desdits parkings entraînera l'application de plein droit d'une pénalité forfaitaire de 60 euros par infraction, étant précisé que le montant de cette pénalité sera indexé chaque année dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti, sans préjudice pour l'exploitant desdits parkings de faire procéder à l'enlèvement, au remorquage et la mise en

garage dudit véhicule au frais, risques et périls du PRENEUR.

11. ENTRETIEN – REPARATIONS - MODIFICATIONS

11.1. Charges de l'entretien, des réparations et des modifications

Le PRENEUR s'oblige, dans la limite des dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, à :

- Tenir les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements ou prolongations éventuels, en bon état et effectuer toutes les réparations et/ou modifications qui pourraient être nécessaires.
- Effectuer tous travaux mêmes quelconques, même de modification ou d'équipements nouveaux qui pourraient être exigés par :
 - (i) l'administration, par suite de changement de législation ou imposés par les administrations, notamment toutes prescriptions administratives pour cause d'hygiène et salubrité, de sécurité, de mise en conformité, ou autres causes,
 - (ii) les compagnies d'assurance du centre commercial (sécurité, sureté, prévention n,..)
 - (iii) un cas de force majeure ou d'agissement d'un tiers.

Etant précisé que lesdits travaux devront être conformes à la destination des locaux loués et du centre commercial, aux règles qui le régit (copropriété, ERP, etc.), aux autorisations d'aménagement obtenues et ne doivent pas dénaturer les Locaux Loués.

- Réaliser toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la climatisation, du téléphone, ou de la télédistribution.
- Entretenir et assurer le fonctionnement, la sécurité et la propreté des Locaux Loués.
- Entretenir, réparer ou remplacer les vitres et accessoires, tous les équipements (climatisation, détection incendie, sprinklers etc...), les devantures.
- Repeindre les Locaux Loués aussi souvent qu'il sera nécessaire ou d'usage et remplacer et/ou modifier, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

- Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties de Locaux Loués, et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR s'oblige à exécuter lesdites obligations et ne pourra s'en exonérer en invoquant des circonstances, de quelque nature qu'elles soient, impactant directement ou indirectement son activité.

En cas de défaillance du PRENEUR, le BAILLEUR fera effectuer les travaux, après une mise en demeure adressée valablement au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et restée plus de trente (30) jours sans réponse ou soixante-douze (72) heures si la défaillance impacte la sécurité ou la sureté des biens et/ou des personnes. Le PRENEUR devra rembourser ces travaux au BAILLEUR à réception de la facture. En cas de non-remboursement, le BAILLEUR aura la faculté de se prévaloir de la clause résolutoire prévue à l'article 22 du Titre I.

11.2. Travaux du PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui, et notamment celles du cahier des charges techniques ci-annexé.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée par le BAILLEUR :

- Les travaux seront exécutés sous les contrôles de l'architecte et du maître d'œuvre du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises de protection incendie, de gros œuvre, d'électricité, de maintenance et de climatisation du Centre Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le BAILLEUR restera étranger. Au cas où il ne serait pas possible pour le PRENEUR d'utiliser les entreprises susvisées alors à tout le moins le PRENEUR fera réaliser tous les travaux afférents aux Locaux Loués par une entreprise certifiée APSAD ou CNPP, étant entendu que toute intervention ne devra en aucune manière remettre en cause les garanties des polices d'assurance du Centre Commercial.

- Le PRENEUR s'engage à se conformer aux prescriptions du cahier des charges techniques annexé aux présentes, et notamment à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir de

l'amiante et/ou du plomb, et/ou toute autre substance qui viendrait à être prohibée par les textes. En aucune façon, et pour quelques raisons que ce soit, le PRENEUR ne pourra rechercher la responsabilité du BAILLEUR à cet effet.

- Le PRENEUR s'engage à souscrire en application de la loi 78.12 du 4 Janvier 78 (Article L 242.1 Code des Assurances) un contrat d'assurance dommages ouvrages, si les travaux réalisés par lui sont soumis à l'obligation dommage ouvrage imposée par la loi et/ou un contrat d'assurance tous risques chantier selon la nature des travaux.

Tous travaux d'aménagement et de finition, d'amélioration, de modification ou de réparation, qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par destination ou incorporation, bénéficieront au BAILLEUR par voie d'accession au fur et à mesure de leur réalisation sans indemnité d'aucune sorte.

Les travaux d'aménagement étant acquis au BAILLEUR au fur et à mesure de leur réalisation, le PRENEUR reconnaît ici que le BAILLEUR pourra en tenir compte pour la détermination de la valeur locative lors du renouvellement du présent Bail dans la limite des dispositions de l'article R 145-8 du code de commerce.

De convention particulière, l'accession jouera également dans les mêmes conditions pour les kiosques édifiés ou acquis par le PRENEUR, quelque soit le caractère immobilier ou mobilier d'un kiosque qui pourrait être démontable et non scellé.

Toutefois, le BAILLEUR conservera le droit, s'il le préfère, de demander le rétablissement des Locaux Loués dans leur état primitif en tout ou partie, aux frais du PRENEUR et ce, même si le BAILLEUR a autorisé les travaux.

11.3. Mise en place d'équipements dans les parties communes

Il est d'autre part ici précisé que toute autorisation donnée au PRENEUR par le BAILLEUR ou l'éventuel syndic de copropriété, en vue de la mise en place d'équipements et accessoires de toute nature sur les parties communes du Centre Commercial, ne l'est qu'à titre précaire et révocable à tout moment.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à s'astreindre expressément à toute réquisition du BAILLEUR ou éventuellement du syndic de copropriété, à procéder au démontage ou au déplacement desdits équipements à ses frais exclusifs.

A défaut d'exécution dans le délai d'un (1) mois suivant mise en demeure, le BAILLEUR ou le syndic de copropriété pourront procéder au démontage ou au

déplacement de ceux-ci aux frais du PRENEUR, sans que celui-ci ne puisse s'y opposer.

11.4. Travaux du BAILLEUR

11.4.1. Engagements du PRENEUR

Le PRENEUR devra souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le Centre Commercial ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un (21) jours.

A l'occasion de tous travaux, le PRENEUR devra faire place nette à ses frais des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le BAILLEUR, le Gestionnaire ou le syndic de copropriété éventuel, auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties du Centre Commercial, et qui traversent les Locaux Loués.

11.4.2. Travaux refacturés au PRENEUR

Sous réserve de respecter les dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, les travaux impactant le Centre Commercial ou les Locaux Loués seront refacturés au PRENEUR.

Le coût des travaux refacturé au PRENEUR sera calculé au prorata de la surface exploitée par le PRENEUR au sens de l'article L.145-40-2 du Code de commerce et telle que précisée au Titre II.

Ces remboursements interviendront, sur facture, chaque trimestre, le même jour que le règlement du loyer.

A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

11.4.3. Etat prévisionnel et état récapitulatif

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, lors de la conclusion du Bail, puis tous les trois (3) ans, le BAILLEUR doit communiquer au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût.

Le BAILLEUR communique ainsi en annexe lesdits états mis à jour à la date de signature des présentes.

Le BAILLEUR s'engage à communiquer au PRENEUR dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, lesdits états mis à jour.

11.5. Information

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR ou le Gestionnaire de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de leur rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour eux de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

12. NANTISSEMENT – EXPLOITATION - SOUS-LOCATION - CESSIION

12.1. Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le PRENEUR devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze (15) jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues aux articles L.142-1 et suivants du Code de commerce.

12.2. Exploitation – Location-Gérance

Le PRENEUR devra exploiter personnellement et de manière continue et effective les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, y compris par voie de location-gérance, même temporairement, à titre gratuit ou précaire sauf accord du BAILLEUR.

L'autorisation d'une location-gérance éventuellement accordée par le BAILLEUR doit être expresse et écrite. L'autorisation n'emportera pas de novation aux stipulations du présent Bail dans les relations entre le BAILLEUR et le PRENEUR ; par ailleurs, l'acte de location-gérance devra, à peine de résiliation de plein droit du présent Bail, si bon semble au BAILLEUR, comporter une garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du Bail pendant la durée de la location-gérance et imposer au locataire-gérant une renonciation à recours telle que prévue à l'article 13 du Titre I.

Une copie, certifiée conforme par le PRENEUR, de l'acte de location-gérance devra être remise au BAILLEUR dans le mois de sa signature.

12.3. Sous-location

Le PRENEUR ne pourra pas, sauf accord du BAILLEUR, sous-louer tout ou partie des Locaux Loués.

L'autorisation de sous-location éventuellement accordée par le BAILLEUR devra être expresse et écrite.

Dans tous les cas de sous-location :

- Il est précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la sous-location partielle ne sera pas opposable au BAILLEUR.
- Toute sous-location emportera renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toute indemnité éventuelle de quelque nature que ce soit en particulier celle pouvant être due au titre de la propriété commerciale.
- Le contrat de sous-location devra reproduire la présente clause et mentionner la renonciation expresse du sous-locataire à toute revendication à l'égard du BAILLEUR.
- Le contrat de sous-location devra prévoir la transmission au BAILLEUR de tous les documents nécessaires au calcul du loyer étant précisé que le Chiffre d'Affaires réalisé dans les Locaux Loués par tout sous-locataire sera considéré avoir été réalisée par le PRENEUR lui-même et sera intégré dans l'assiette de calcul du Loyer Variable.
- La durée de la sous-location ne pourra en aucune façon excéder celle du Bail.
- Le loyer de la sous location ne pourra pas excéder celui de la location principale.

Une copie, certifiée conforme par le PRENEUR, de l'acte de sous-location et de ses avenants éventuels devra être remise au BAILLEUR dans le mois de sa signature.

12.4. Cession

Le PRENEUR pourra céder son droit au bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce en totalité et pour l'exercice de la même activité. A défaut, toute cession du droit au bail est interdite sauf accord express, préalable et écrit du BAILLEUR, qui pourra toujours s'y opposer.

12.4.1. Pacte de préférence

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception son projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, l'état provisoire du stock, l'énumération des contrats inclus

dans la cession et pour les contrats de travail des salariés, leur qualification, leur rémunération et leur ancienneté, et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de quatre (4) mois après réception de cette notification.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans les quatre (4) mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du présent pacte de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce pacte de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

Le respect de ce délai est indispensable pour permettre au BAILLEUR de déterminer son choix. En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au BAILLEUR et entraînera la résiliation immédiate du Bail conformément aux stipulations de l'article 22 du titre I.

En cas de mise en œuvre du présent pacte de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois courant à compter de la décision du BAILLEUR d'user dudit pacte de préférence.

Le pacte de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs du PRENEUR, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements ou prolongations éventuels.

Le pacte de préférence s'appliquera à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités qu'il s'agisse de cession ou apport du droit au Bail et/ou du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, dation en paiement, partage avec soulte... Dans le cas où le PRENEUR serait une société, le pacte de préférence s'appliquerait également en cas de changement de contrôle du PRENEUR au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, à l'exception des cessions de contrôle intragroupe au profit d'une société contrôlée ou contrôlant le PRENEUR au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Le PRENEUR s'engage à faire connaître l'existence dudit pacte de préférence à ses associés ou actionnaires, et à leur rendre opposable.

A peine de nullité, dans l'hypothèse d'une adjudication, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer le pacte de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du pacte de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

12.4.2. Régularisation de la cession

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire du cédant avec le cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du Bail dus jusqu'à l'expiration d'une période de trois (3) ans à compter de la date de la cession, nonobstant pour le PRENEUR l'obligation d'être à jour du règlement des loyers, charges et de ses accessoires, sous peine de séquestre du prix de cession au profit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, par dérogations à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

La cession devra être constatée, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, dont le texte intégral aura été préalablement soumis au BAILLEUR.

LE BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte de cession.

Le BAILLEUR pourra, à l'occasion de cette intervention, s'opposer à toutes les clauses de la cession qui seraient contraires ou contradictoires avec les clauses et conditions du Bail et de ses annexes.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne comportera en l'absence de clause contraire expresse aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieures du BAILLEUR.

Une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR dans le mois de la signature aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

Il est rappelé que, notamment au regard de la loi du 9 juillet 1991 modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 22 novembre 1999, la détention par le BAILLEUR d'un titre exécutoire présente un avantage certain, en sorte que la clause de remise d'une copie exécutoire doit s'entendre ainsi comme une condition essentielle et déterminante.

A la date de prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire, il sera dressé un état des lieux soit contradictoirement et amiablement entre le BAILLEUR et le cessionnaire ou leurs représentants soit, à défaut, par exploit de commissaire de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le cessionnaire ; étant ici précisé, en tant que de besoin, que le BAILLEUR et le cessionnaire devront autoriser à cette fin de manière irrévocable tout commissaire de justice à pénétrer dans les Locaux Loués.

13. RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et ses assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son assureur et de tout occupant (ex : locataire-gérant, sous-locataire) qu'il s'est régulièrement substitué, dans les cas suivants :

- En cas de vol ou autre acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances du Centre Commercial, le BAILLEUR n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la climatisation ou en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement des ascenseurs, escalators et des monte-charge, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques.
- En cas de contamination du réseau d'eau ou de climatisation.
- En cas de dommages matériels et immatériels consécutifs à un incendie, un dégât des eaux, une explosion, un incident d'ordre électrique, un attentat ou du vandalisme.
- Pour perte d'exploitation en raison de l'arrêt total ou partiel de son exploitation.
- En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, incendie, explosions ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.
- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires du Centre Commercial, de leur personnel, fournisseurs ou clients dans les cas énumérés ci-dessus et d'une façon générale pour les dommages de quelque origine qu'ils soient.
- En cas de dommage atteignant les travaux réalisés par le PRENEUR et trouvant leur origine dans un désordre affectant l'ouvrage livré par le BAILLEUR.
- En cas de modification ou de suppression des missions de sureté et de surveillance du Centre Commercial.
- En cas de modification des horaires d'ouverture et de fermeture du Centre Commercial pour quelque cause que ce soit.

14. NON-CONCURRENCE

14.1 Obligation de non-concurrence du PRENEUR

Le PRENEUR s'interdit, sous peine de résiliation de plein droit du Bail, pendant la durée du présent Bail, de ses renouvellements et/ou prolongations éventuels, d'exploiter ou d'être intéressé directement ou indirectement par l'exploitation d'une activité identique sous les mêmes marques ou enseignes :

- à une distance de moins de six mille (6.000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre Commercial, si cette activité s'exerce dans un centre commercial et/ou un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce, considérant également, pour le calcul de cette distance, la limite extérieure de ces derniers,
- à une distance de moins de mille cinq cents (1.500) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre Commercial, si cette activité s'exerce en dehors d'un centre commercial et/ou d'un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce.

En outre, quelle que soit la nature du contrat de distribution le liant à son distributeur (franchise, affiliation, distribution sélective, concession exclusive, etc.), le PRENEUR s'oblige à imposer au sein dudit contrat une clause d'exclusivité à son profit, respectant strictement les obligations qu'il tient des dispositions du présent article.

La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du PRENEUR de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante lui appartenant.

14.2. Obligation de non-concurrence en cas de modification des conditions d'exploitation

En cas de changement dans le mode d'exploitation du fonds de commerce ou de l'activité exploitée dans les Locaux Loués (ex. franchise, location-gérance) que l'opération soit soumise ou non à l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR s'oblige à insérer dans le contrat établi avec le nouvel exploitant, une clause l'obligeant ainsi que son cocontractant, à respecter strictement les obligations du présent Bail et notamment la clause de non-concurrence mentionnée au 14.1 susvisée.

En cas de cession du droit au bail, régulière et conforme aux stipulations contractuelles, le PRENEUR s'engage à faire connaître l'existence de l'obligation de non-concurrence à son cessionnaire.

Le PRENEUR se porte-fort de l'acceptation de cet engagement ainsi que du respect par l'exploitant des dispositions du Bail.

En cas de violation des dispositions du présent article ou du non-respect des engagements par le tiers, outre le jeu éventuel de la clause résolutoire du présent Bail, le BAILLEUR se réserve la faculté d'appliquer au PRENEUR en sa qualité de porte-fort une pénalité fixée de façon ferme et définitive à la somme de 150.000 euros (cent cinquante mille euros) à titre de clause pénale et de réclamer tous dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Il est expressément précisé que la présente clause est une condition essentielle et déterminante du Bail, et qu'elle a été librement acceptée par le PRENEUR.

15. ESTHETIQUE - ENSEIGNE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR, en particulier :

- Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles ou inscriptions sur ou dans les vitrines, sur la façade ou sur les façades communes sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du BAILLEUR, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable immédiatement.
- Le PRENEUR devra obtenir, pour toutes enseignes, l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR qui sera appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec les règles de sécurité, l'esthétique générale et avec le standing du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses caractéristiques techniques, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le PRENEUR ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

En application de l'article 10.1 intitulé « *activités autorisées* » stipulé aux présentes, le PRENEUR s'interdit d'apposer dans ses vitrines tout objet ou image de quelque nature qu'elle soit (communication, publicité, décoration etc...) qui contreviendrait aux dispositions du règlement intérieur, du règlement de copropriété éventuelle et à l'ordre public, et notamment celles ayant une connotation religieuse ou politique, telle qu'elle soit.

- Ces enseignes devront respecter les prescriptions du cahier des charges techniques ainsi que les dispositions du règlement de copropriété éventuel du Centre Commercial, le cas échéant.

- Les autorisations, concernant les enseignes devant être installées en début d'exploitation, devront être demandées lors de la constitution du dossier façades-enseignes prévu au cahier des charges techniques.
- Les enseignes ne pourront, en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou le toit.

16. VISITE DES LIEUX ET SURVEILLANCE

16.1. En cours de Bail

Pendant toute la durée du Bail, et sous réserve du respect d'un préavis de cinq (5) jours ouvrés, le Preneur devra laisser pénétrer, dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires ou entrepreneurs pour visiter, s'assurer de l'état des Locaux Loués et surveiller la réalisation de tous travaux effectués par le Preneur et le cas échéant pour les réparer et les entretenir aux frais et risques du Preneur dans le cas où ce dernier ne remplissait pas ses obligations découlant des présentes. Si un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués de manière urgente, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont les frais seront refacturés au Preneur.

16.2. En cas de congé

Dans l'éventualité où le Preneur donnerait congé, le Bailleur aurait le droit de faire visiter les Locaux Loués chaque jour de 10 à 17 heures, en présence du Preneur ou de ses représentants, sous réserve d'un préavis de quarante-huit (48) heures. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour réduire la gêne qui pourrait être occasionnée à l'exercice de l'activité du Preneur, en raison d'une telle visite organisée dans les Locaux Loués.

17. RESTITUTION DES LIEUX

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer et accessoires.

Il devra également rendre les Locaux Loués en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout occupant, droit d'occupation, objets quelconques, détritiques, gravats, de tout mobilier, matériel et stocks et agencements qui n'auraient pas fait accessions au BAILLEUR.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail, il pourra être procédé contradictoirement, sur convocation du BAILLEUR, à un pré-état des lieux de sortie des Locaux Loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

En toutes hypothèses, un état des lieux de sortie sera établi, au plus tard au jour de la libération des Locaux Loués, à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR. Cet état des lieux sera dressé soit contradictoirement et amiablement entre les Parties ou leurs représentants soit, à défaut, par exploit d'un commissaire de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer.

En cas de désaccord express du Preneur sur tout ou partie des réparations ou sur leurs coûts, les Parties désigneront d'un commun accord un homme de l'art dont le nom figure sur la liste des experts en construction près la Cour d'appel du lieu de situation des Locaux Loués, ou à défaut solliciteront du Président du Tribunal Judiciaire la désignation dudit expert, qui, agissant en qualité de mandataire des deux Parties, devra immédiatement se rendre sur place et se prononcer, compte tenu des termes du Bail, sur la nécessité desdits travaux et la pertinence des devis du BAILLEUR.

Le PRENEUR réglera directement au BAILLEUR le montant des réparations et de tous travaux nécessaires sur présentation des factures d'entreprises ; il en sera de même si le PRENEUR se refusait à signer l'état des lieux.

Dans l'hypothèse où lesdits travaux ne pourraient être achevés pour la date de libération des Locaux Loués, le PRENEUR sera redevable au BAILLEUR d'une indemnité journalière d'un montant égal à 1 % (un pour cent) du dernier loyer facturé au PRENEUR sans que ledit montant ne puisse être inférieur à 250 € (deux cent cinquante euros).

18. MODIFICATIONS - TOLERANCES – INDIVISIBILITE – INDEPENDANCE DES CLAUSES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de la passivité du BAILLEUR ou du Gestionnaire, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs par l'effet du présent Bail, de cession, ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du présent Bail serait réputée inapplicable en vertu du droit en vigueur, cette circonstance ne serait pas de nature à affecter la validité des autres clauses du présent Bail lesquelles continueront à produire leur plein effet.

19. ASSURANCES

19.1. Polices d'assurance du PRENEUR

Le PRENEUR devra souscrire et maintenir en vigueur pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements ou prolongations éventuels les assurances suivantes :

- Une assurance garantissant ses aménagements (immeubles par nature ou par destination) à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf, les marchandises et biens mobiliers garnissant les Locaux Loués et de manière générale, tous les biens dans lesquels il a un intérêt assurable, à concurrence de leur valeur de reconstitution ou de remplacement notamment contre : l'incendie, l'explosion, les fumées, les dégâts des eaux, les dommages électriques, les tempêtes, ouragans, le choc mécanique de la grêle, le poids de la neige, le vol et le vandalisme, les attentats, grèves et émeutes, les catastrophes naturelles, le bris de glace, ainsi que tous autres événements généralement assurés.
- Une assurance couvrant ses pertes d'exploitations dans le cas de dommages ayant affecté les biens assurés par le PRENEUR ou le BAILLEUR.
- Une assurance responsabilité civile exploitation garantissant notamment les conséquences de la responsabilité civile lui incombant en raison des dommages causés aux tiers. Il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert en illimité et que le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de 250.000 euros minimum par sinistre, ce chiffre étant réajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

Ces polices seront souscrites auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et disposant d'un établissement stable et permanent en France.

Le PRENEUR supportera seul les primes correspondantes ainsi que les coûts résultant des franchises. De même, il sera seul responsable des conséquences des sinistres non garantis en raison de ses propres choix de couverture ou des exclusions dans la ou les polices d'assurances qu'il aura souscrites.

Le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Bail, et tous les ans à la date anniversaire du Bail, une copie de ces polices, étant précisé que faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler, ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder auprès de la compagnie d'assurance couvrant les Locaux Loués et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes sans préjudice du droit du BAILLEUR de résilier le Bail conformément aux dispositions de l'article 22 du Titre I. Le PRENEUR devra exiger des compagnies d'assurances qu'elles s'engagent à signaler par écrit au BAILLEUR toute modification ou annulation de la ou des couvertures (résiliation ou suspension ou réduction des garanties notamment, quel qu'en soit le motif) au moins un (1) mois avant la date d'effet de ladite modification ou annulation.

19.2. Paiement des primes d'assurance du BAILLEUR

Le PRENEUR doit rembourser au BAILLEUR les primes d'assurances versées par ce dernier pour les assurances de toute nature par lui contractées.

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les autres exploitants ou copropriétaires du Centre Commercial ou de l'Ensemble Immobilier, des surprimes d'assurance, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres exploitants ou copropriétaires.

19.3. Renonciation à recours

Le PRENEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs ainsi qu'à l'égard des autres exploitants ou copropriétaires du Centre Commercial ou de l'Ensemble Immobilier, et de leurs assureurs respectifs, ses polices d'assurance devront comporter mention de ces renonciations à recours.

20. MODALITES DE PAIEMENT

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du Bail, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix, à prélever sur son compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui seraient dues.

A cet égard, le PRENEUR remet ce jour au BAILLEUR, un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé étant ici précisé que le PRENEUR s'engage pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements

ou prolongations éventuels à ne pas ouvrir un compte bancaire différent de celui ayant fait l'objet de la présente autorisation de prélèvement, sans en avoir préalablement informé le BAILLEUR par la transmission de tous les renseignements inhérents audit compte et notamment l'adresse de l'établissement financier, le numéro de compte ou encore le nom du bénéficiaire si ce dernier est différent de celui du PRENEUR. En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage en outre à remettre au BAILLEUR, un mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le PRENEUR s'engage à maintenir cette autorisation pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements ou prolongations éventuels.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. En cas de non-respect de cet engagement, ayant pour conséquence de laisser tout ou partie d'une échéance impayée, le montant des sommes dues portera intérêts dans les conditions de l'article 21 du Titre I, étant ici précisé que l'ensemble des frais bancaires dus au titre d'un rejet de prélèvement pour quelque cause que ce soit et notamment pour opposition audit prélèvement ou pour défaut de provision, seront exclusivement supportés par le PRENEUR. En conséquence de quoi, en cas de défaillance du PRENEUR quant au règlement des loyers et accessoires obligeant le BAILLEUR à engager des frais en vue de récupérer lesdites sommes, l'ensemble des frais engagés par le BAILLEUR seront intégralement refacturés au PRENEUR ; il sera en outre réclamé au PRENEUR une pénalité égale au montant des frais engagés par le BAILLEUR.

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR, toute opposition effectuée par ce dernier audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR, l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 21 du Titre I.

21. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle rendant impossible l'exploitation effective des Locaux Loués, ou en cas de reconstruction partielle impossible faute d'obtentions des autorisations administratives nécessaires, le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle ne rendant pas impossible l'exploitation effective des Locaux Loués, le présent

Bail ne pourra pas être résilié et aucune réduction de loyer ne saurait devoir être accordée par le BAILLEUR.

22. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

22.1. Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges, impôts, accessoires ou toute somme due en vertu du Bail à son échéance, ou à défaut de paiement de tout rappel de loyers dus après une révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due telle que le complément de dépôt de garantie, les pénalités contractuelles ou intérêts, le coût des commandements de payer et des procès-verbaux de commissaire de justice ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail et de ses annexes, et un (1) mois après un commandement ou une sommation rappelant les dispositions du présent article resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus, le tout sans préjudice des dommages et intérêts que le BAILLEUR serait fondé à réclamer.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause résolutoire et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

22.2. Indemnités

A défaut de paiement du loyer et accessoires, de toute indemnité, y compris d'indemnité d'occupation, et des sommes exigibles à chaque terme d'après le Bail, les sommes dues seront automatiquement et sans mise en demeure préalable majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de procédure, de recettes et de droits proportionnels d'encaissement résultant de la transmission du dossier à un commissaire de justice pour recouvrement.

Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part productive d'un intérêt de retard *prorata temporis* au taux de un pour cent (1 %) par mois de retard.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le PRENEUR devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au BAILLEUR, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement de copropriété éventuel et/ou au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une indemnité forfaitaire et irréductible correspondant à 1/20^{ème} des charges afférentes aux Locaux Loués en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple

correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera. Cette indemnité sera doublée, en cas d'infraction à la règle de la continuité d'ouverture, d'interdiction d'occupation des parties communes ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine, et les liquidations massives. Les indemnités seront affectées à due concurrence au règlement des charges générales. La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le Gestionnaire auquel, en tant que de besoin, BAILLEUR et PRENEUR donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le cours du Bail.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total de loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus, ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant ou non provoqué cette résiliation. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon de chantier, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à six (6) mois du Loyer Minimum Garanti en vigueur.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer facturé au titre de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle lui est inférieure, au montant annuel du loyer facturé au nouveau PRENEUR pour la première année du bail.

Les diverses indemnités ci-dessus ne constituent pas des pénalités au sens de l'article 1231-5 du Code civil. Elles sont stipulées de façon forfaitaire et sont insusceptibles de réduction judiciaire.

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou d'indemnité d'occupation : concernant ce poste l'imputation sera faite par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,
- provisions pour charges communes.

23. ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

Le BAILLEUR fait élection de domicile au siège indiqué en en-tête des présentes.

LE PRENEUR fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule des présentes, puis dans les lieux loués dès qu'il en aura pris possession.

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application du Bail, les Parties attribuent compétence aux tribunaux de SAINT-RAPHAEL, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

24. ANNEXES

En accord entre les Parties, les annexes au Bail comprennent :

- Etats prévisionnel et récapitulatif des travaux visés à l'article L.145-40-2 du Code de commerce
- Inventaire des charges, impôts, taxes, redevances et travaux liés au Bail visé à l'article L.145-40-2 du Code de commerce
- Etat des servitudes « risques et pollutions » et d'information sur les sols
- Plans des Locaux Loués du Preneur
- Cahier des charges techniques
- Logos du Centre Commercial
- Règlement Intérieur
- Statuts du G.I.E
- Diagnostic de performance énergétique

25. SIGNATURE ELECTRONIQUE

A titre de convention de preuve, les Parties conviennent que le présent bail commercial est signé sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil. A cet effet, les Parties acceptent d'utiliser la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com).

Chacune des Parties prend acte (i) que la signature électronique qu'il a ainsi apposé sur le présent bail commercial et ses annexes ont la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature lui confèrent date certaine.

Ainsi, le présent Bail, est fait en un exemplaire dématérialisé, signé en fin de bail et dont toutes les pages sont paraphées par les parties par le procédé de la signature électronique « DocuSign ».

Les annexes au présent bail sont également faites en un exemplaire dématérialisé et ne sont en conséquence signés qu'en première et dernière pages par le procédé de la signature électronique « DocuSign ».

TITRE II

CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des stipulations du Titre II complète, modifie ou abroge, suivant le cas, celles contenues dans le Titre I.

ARTICLE LIMINAIRE : RENOUVELLEMENT RETROACTIF DU BAIL COMMERCIAL

Les parties sont convenu de renouveler rétroactivement le bail commercial pour le 1^{er} février 2023. Par voie de conséquence, le précédent bail commercial en date du 24 septembre 2008 sera résilié concomitamment et amiablement à la date de prise d'effet des présentes, et sans indemnités de part et d'autre des parties.

Par ailleurs, les parties renoncent de façon réciproque à exercer tout recours ayant pour objet la conclusion, l'exécution ou la résiliation du précédent bail commercial en date du 24 septembre 2008.

A. DESIGNATION (Titre I – article 2)

LOCAL N°	012
SURFACE GLA	461 m²
Niveau NGF	22.50

Par dérogation aux stipulations prévues au quatrième alinéa de l'article 2.3 intitulé « Surfaces » du Titre I des présentes, les Parties conviennent de ce qui suit :

*« Les frais de vérifications des surfaces par le géomètre du BAILLEUR sont à la charge du **BAILLEUR**. »*

Par ailleurs, les Parties conviennent de compléter l'article 2.4 intitulé « Aménagements au sein du Centre Commercial » du Titre I des présentes comme suit :

*« Le **BAILLEUR** devra toutefois maintenir l'accessibilité et la visibilité des **Locaux Loués**. »*

B. ENTREE EN JOUISSANCE (Titre I – article 3)

B.1. Prise d'effet du Bail de renouvellement

Le Bail commercial prendra effet rétroactivement le **1^{er} février 2023**.

Le PRENEUR occupant déjà les lieux loués au titre d'un précédent bail commercial, les Parties conviennent, pour la bonne forme, de matérialiser un procès-verbal de mise à disposition du local signé concomitamment aux présentes.

B.2. Résiliation à la première période triennale

Les Parties conviennent expressément que les dispositions de l'article 3.3 intitulé « *renonciation du PRENEUR au droit de résiliation triennale durant la première période triennale* » du Titre I des présentes sont **SANS OBJET**.

Ainsi, le PRENEUR pourra résilier le présent bail commercial à chaque période triennale (bail 3/6/9/10).

C. ACTIVITE AUTORISEE (Titre I – article 4)

« A titre principal : Vente de prêt-à-porter pour homme.

Et à titre accessoire : Vente d'accessoire de mode s'y rapportant notamment chaussures, maroquinerie, sous réserve que le chiffre d'affaire HT réalisé par le PRENEUR au titre de l'activité accessoire ne soit pas supérieur à 20% du chiffre d'affaire annuel global réalisé par le PRENEUR dans ou à partir des Locaux Loués. »

Par ailleurs, l'enseigne envisageant d'élargir son activité de vente de prêt-à-porter à destination d'une clientèle féminine, le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à pouvoir proposer en sus de l'offre masculine : « *la vente de prêt-à-porter pour femme et tout accessoire s'y rapportant, sous réserve que cette activité soit limitée à 50% de la surface de*

vente des lieux loués et à 50 % du chiffre d'affaire annuel global réalisé par le PRENEUR dans ou à partir des Locaux Loués ces deux conditions étant cumulatives. »

Dans l'hypothèse où le PRENEUR déciderait de proposer à sa clientèle la vente de prêt-à-porter pour femme, cette dernière ne pourra être que cumulative (et non alternative) à l'activité principale de vente de prêt-à-porter pour homme.

En tout état de cause, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et en respectant un préavis d'un mois.

D. ENSEIGNE COMMERCIALE (TITRE I – article 5)

Le PRENEUR s'oblige à exploiter son magasin sous l'enseigne « HABIDOM », ou toute autre enseigne équivalente que le groupe HABIDOM France lui substituerait au niveau national.

A titre exceptionnel, compte tenu du rachat en 2022 du nom « MODEFEMME » par le PRENEUR, les Parties ont convenu que l'activité de vente de prêt-à-porter féminin et tout accessoire s'y rapportant, dans les conditions stipulées à l'article C des présentes, devra être exploitée exclusivement sous le nom « MODEFEMME » ou « BE MODEFEMME ».

Il est ici précisé que le changement de l'enseigne/logo situé en façade de la boutique restera soumis à l'accord préalable et exprès du BAILLEUR dans les conditions stipulées aux présentes.

Les Parties conviennent ici de modifier les stipulations du 3^{ème} alinéa de l'article 5 intitulé « enseigne commerciale » du Titre I des présentes comme suit :

*« Toute modification d'enseigne est soumise à l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR **qui ne saurait s'y opposer sous réserve que ladite enseigne soit de notoriété équivalente et qu'elle propose une gamme de produits identiques.** »*

E. LOYER (Titre I – article 6)

E.1. Loyer Variable (Titre I – article 6.1)

12,2 % HT (douze virgule deux pourcent hors taxes) du Chiffre d'Affaires annuel Hors Taxes.

Les dispositions de l'alinéa 2 du paragraphe 6.1.1 « Définition du Chiffre d'Affaires » du Titre I du présent Bail sont modifiées et complétées comme suit :

*« Le Chiffre d'Affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, téléphone, télécopies, tous moyens électroniques, Internet, tous moyens de communication ou démarches données ou reçues dans les Locaux Loués quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement. **Il est ici précisé que le montant des ventes hors taxes résultant des commandes de produits effectuées sur le site de vente en ligne du PRENEUR sera exclu de la définition du chiffre d'affaires et ce, même si le retrait du produit acheté s'effectue dans les lieux loués (click and collect), dès lors que lesdites commandes ne sont pas passées dans ou à partir du Local, que le paiement desdits produits n'est pas effectué dans ou à partir du Local et que les produits ainsi commandés ne sortent pas du stock du magasin exploité dans les locaux objets des présentes ; ces conditions étant cumulatives.** »*

Par ailleurs, les parties conviennent de modifier le 1^{er} tiret du 2nd alinéa de l'article 6.1.2 intitulé « obligations du PRENEUR » du Titre I des présentes comme suit :

*« - Dans un délai de **cinq (5) jours** ouvrables suivants la fin de chaque mois civil, pour les besoins des statistiques du Centre Commercial : l'indication de son Chiffre d'Affaires réalisé jour par jour le mois précédent, et ce, par saisie informatique sur le serveur de la Direction du Centre Commercial ou par télécopie à la Direction du Centre Commercial en cas de dysfonctionnement de celui-ci ou d'indisponibilité dudit serveur (ci-après l'« Etat Mensuel »). »*

Les parties conviennent également de compléter le cinquième paragraphe de l'article 6.1.2 intitulé « OBLIGATIONS DU PRENEUR » comme suit :

« Le défaut par le PRENEUR de respecter ses obligations dans les délais fixés ci-dessus, entraînera de plein droit, **48 HEURES après l'envoi d'une mise en demeure demeurée infructueuse**, l'application d'une pénalité forfaitaire de 150 euros par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence dans les services du BAILLEUR. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti. »

E.2. Loyer Minimum Garanti (Titre I – article 6.2) :

280 653€ HT (Deux cent quatre-vingt mille six cent cinquante-trois euros Hors Taxes) par an.

E.2.1. Abattements à valoir sur le Loyer Minimum Garanti

Le BAILLEUR accepte, à titre purement exceptionnel et intuitu personae, de consentir au PRENEUR dans les proportions ci-après, des abattements à valoir durant la période comprise entre la Date de Prise d'Effet du Bail, à savoir le 1^{er} février 2023, et le 31 décembre 2031.

Le montant de ces abattements comprend une aide financière pour la réalisation des travaux de réaménagement des lieux loués avec mise en place d'une vitrine toute hauteur, que réalisera le PRENEUR dans les conditions de l'article CC du Titre II des présentes, à savoir :

- Une aide financière de 30 000€ allouée pour la mise en place de la vitrine toute hauteur.
- Une aide financière de 60 000€ allouée pour la réalisation des travaux de réaménagement de la boutique au dernier concept de l'enseigne.

En outre, le BAILLEUR consentira une franchise de loyer minimum garanti entre la date de fermeture et la date de réouverture au public du magasin après achèvement des travaux de rénovation et dans la limite de deux (2) mois suivant la date de fermeture.

En conséquence :

- Pendant la période comprise 1^{er} février 2023 et le 31 décembre 2023, le BAILLEUR consent un abattement d'un **montant fixe et forfaitaire de 87 286€ HT (quatre-vingt-sept mille deux cent quatre-vingt-six euros Hors Taxes)**.
- Pendant la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le BAILLEUR consent un abattement d'un **montant fixe et forfaitaire de 74 886 € HT (soixante-quatorze mille huit cent quatre-vingt-six euros Hors Taxes)**.
- Pendant la période comprise entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025, le BAILLEUR consent un abattement d'un **montant fixe et forfaitaire de 67 486€ HT (soixante-sept mille quatre cent quatre-vingt-six euros Hors Taxes)**.
- Pendant la période comprise entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2026, le BAILLEUR consent un abattement d'un **montant fixe et forfaitaire de 65 686€ HT (soixante-cinq mille six cent quatre-vingt-six euros Hors Taxes)**.
- Pendant la période comprise entre le 1^{er} janvier 2027 et le 31 décembre 2027, le BAILLEUR consent un abattement d'un **montant fixe et forfaitaire de 55 686€ HT (cinquante-cinq mille six cent quatre-vingt-six euros Hors Taxes)**.
- Pendant la période comprise entre le 1^{er} janvier 2028 et le 31 décembre 2028, le BAILLEUR consent un abattement d'un **montant fixe et forfaitaire de 35 686€ HT (trente-cinq mille six cent quatre-vingt-six euros Hors Taxes)**.
- Pendant la période comprise entre le 1^{er} janvier 2029 et le 31 décembre 2029, le BAILLEUR consent un abattement d'un **montant fixe et forfaitaire de 35 686€ HT (trente-cinq mille six cent quatre-vingt-six euros Hors Taxes)**.
- Pendant la période comprise entre le 1^{er} janvier 2030 et le 31 décembre 2030, le BAILLEUR consent un abattement d'un **montant fixe et forfaitaire de 35 686€ HT (trente-cinq mille six cent quatre-vingt-six euros Hors Taxes)**.

- Pendant la période comprise entre le 1^{er} janvier 2031 et le 31 décembre 2031, le BAILLEUR consent un abattement d'un **montant fixe et forfaitaire de 35 686€ HT (trente-cinq mille six cent quatre-vingt-six euros Hors Taxes)**.

Ces dispositions ne portent ni atteinte à l'application du Loyer Variable ni à l'indexation annuelle du Loyer Minimum Garanti. Toutefois, compte tenu des abattements temporaire du LMG consenti au Preneur selon les dispositions susvisées, seul le LMG en vigueur et non abattu sera pris en compte dans le calcul du LV.

En tant que de besoin, il est précisé que le Loyer Minimum Garanti tel qu'il est déterminé au 1^{er} alinéa ci-dessus à savoir 280 653 euros Hors taxes annuel, indexé dans les conditions du présent Bail, sera appliqué en totalité à compter du 1^{er} janvier 2032.

E.2.2. Déchéance et remboursement des abattements

E.2.2.1. Compte tenu du caractère *intuitu personæ* des présentes dispositions, les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante, que :

- En cas de résiliation du Bail pour faute du PRENEUR pendant la période ou s'appliquent les abattement susvisés,
- En cas de cession par le PRENEUR de son fonds de commerce (hors cas des cessions intra-groupe) pendant la période ou s'appliquent les abattements susvisés,
- En cas de signification de tout congé du PRENEUR pour effet à la première échéance triennale,
- En cas de non-respect par le PRENEUR des échéances contractuelles de paiement des loyers et accessoires, et après signification d'un commandement de payer resté sans effet au terme d'un délai d'un mois,

Le PRENEUR sera déchu du bénéfice des réductions du Loyer Minimum Garanti octroyées au titre des dispositions ci-dessus à compter de la résiliation ou de la cession. De plus, Le PRENEUR reconnaît et accepte expressément et inconditionnellement qu'il devra rembourser au BAILLEUR la somme de **50 000€ HT (cinquante mille euros Hors Taxes)** au titre des abattements ci-dessus consentis.

Il est expressément précisé que la présente clause est une condition essentielle et déterminante du bail, sans quoi le bailleur n'aurait pas consenti lesdits abattements, ce que le PRENEUR reconnaît et accepte.

E.2.2.2. Compte tenu de l'aide financière accordée par le BAILLEUR au PRENEUR, afin que ce dernier réalise et achève les travaux de réaménagement des lieux loués au dernier concept de l'enseigne et avec mise en place d'une vitrine toute hauteur, qui est intégrée aux abattements stipulés à l'article E.2.1 ci-avant, à savoir :

- Une aide financière de 35 000€ allouée pour la mise en place de la vitrine toute hauteur,
- Une aide financière de 65 000€ allouée pour la réalisation des travaux de réaménagement de la boutique au dernier concept de l'enseigne,

les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante, qu'en cas de non achèvement ou de non-conformité des travaux que doit réaliser le PRENEUR au plus tard le 31 Août 2025 :

- Concernant les travaux de mise en place de la vitrine toute hauteur des lieux loués, le PRENEUR reconnaît et accepte expressément et inconditionnellement qu'il devra rembourser au BAILLEUR la somme de **30 000€ HT (trente-cinq mille euros Hors Taxes)** au titre des abattements consentis à cet effet.
- Concernant les travaux de réaménagement des lieux loués au dernier concept de l'enseigne, le PRENEUR reconnaît et accepte expressément et inconditionnellement qu'il devra rembourser au BAILLEUR la somme de **60 000€ HT (soixante-cinq mille euros Hors Taxes)** au titre des abattements consentis à cet effet.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas l'ensemble des travaux dans les conditions stipulées aux présentes, la totalité des remboursements susvisés seront dûs.

Il est expressément précisé que la présente clause est une condition essentielle et déterminante du bail, sans quoi le bailleur n'aurait pas consenti lesdits abattements, ce que le PRENEUR reconnaît et accepte.

E.3. Loyer du bail renouvelé

Les parties conviennent de remplacer l'article 6.4.1 intitulé « Principe » par les stipulations suivantes :

« A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, les parties conviennent expressément qu'en cas de renouvellement des présentes, le loyer du bail renouvelé sera nécessairement un loyer à double composante tel que stipulé aux articles 6.1, 6.2 et 6.3 des présentes :

(i) Un loyer minimum garanti

Les parties conviennent contractuellement que dans l'hypothèse où elles ne parviendraient pas, lors du renouvellement, à se mettre d'accord amiablement sur le montant du loyer minimum garanti, celui-ci sera alors fixé par le Juge des loyers commerciaux, à la valeur locative de marché telle que définie à l'article 6.4.2.

(ii) Et un loyer variable complémentaire fixé, au taux convenu entre les parties aux conditions particulières du présent bail.

Toutes autres clauses et conditions du Bail, en ce compris le Loyer Variable, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé. »

Par ailleurs, les parties conviennent de modifier les stipulations des paragraphes ii, iii et iv du 1^{er} alinéa de l'article 6.4.2 intitulé « détermination de la valeur locative de marché » du Titre I des présentes comme suit :

« ii. La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers, c'est-à-dire les prix librement débattus entre le BAILLEUR et les locataires au sein du Centre Commercial, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables ou judiciaire de baux.

iii. Les loyers en capital devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

*iv. Les loyers et les loyers en capital qui pourraient servir de référence au calcul de la valeur locative seront ceux consentis contractuellement au titre des **trois (3) années** précédant la date d'effet du renouvellement du Bail, outre ceux de l'année en cours.*

F. DEPOT DE GARANTIE (Titre I – article 7)

Le dépôt de garantie correspond à trois (3) mois de Loyers Minimum Garanti Hors Taxes, soit à la signature du Bail à **70.163,25€ (soixante-dix mille cent soixante-trois virgule vingt-cinq euros)**.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 7 du Titre I des présentes, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR au plus tard dans le mois de la signature du bail, une garantie autonome à première demande (GAPD) délivrée par une banque notoirement solvable et ayant un établissement permanent en France ou en Belgique. Cette GAPD vient garantir le BAILLEUR au paiement de toute somme dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, ou dont ce dernier pourrait être rendu débiteur par le fait du PRENEUR, à quelque titre que ce soit en vertu du présent bail pour un montant correspondant à un terme de loyer minimum garanti, à savoir TROIS (3) mois de loyer hors taxes et hors charges, et qui sera réajusté conformément à l'article 6.2.1 « Indexation du Loyer Minimum Garanti » des conditions générales du présent bail.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne serait pas en mesure de remettre la garantie bancaire susvisée à la date de signature du présent bail, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR un chèque d'un montant de 70.163,25 euros.

A réception de la garantie bancaire susvisée conforme au modèle ci-annexé, le BAILLEUR s'engage à restituer au PRENEUR le dépôt de garantie en sa possession.

La garantie bancaire ne pourra expirer que SIX (6) mois après la date de fin de la prise d'effet du bail.

Ainsi, en cas d'expiration de la garantie pour quelque raison que ce soit, le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR dans les trente (30) jours précédant cette date d'expiration, une nouvelle garantie identique afin de couvrir la totalité de la période définie ci-avant.

Cette garantie sera restituée à la fin de la prise d'effet du bail, sous un délai maximum de SIX (6) mois à compter de la date de libération définitive des locaux loués par le PRENEUR et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tout autre titre. Ce dépôt de garantie étant stipulé dans

l'intérêt exclusif du BAILLEUR, celui-ci pourra, à tout moment en restituer tout ou partie et en réclamer au PRENEUR ultérieurement la reconstitution. Elle pourra être mise en jeu en une ou plusieurs fois.

En cas de mise en jeu de la garantie ayant donné lieu à paiement par le garant, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR dans le délai de trente (30) jours maximum à compter du paiement effectué par le garant une nouvelle garantie d'un montant tel que le montant garanti soit toujours égal à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges dus par le PRENEUR.

G. CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES (Titre I – article 8)

Pour le calcul de la quote-part des charges, impôts, taxes et redevances dus par le PRENEUR, conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce et à l'article 8.2.4 du Titre I des présentes, il sera appliqué sur la surface GLA louée (461 m²), un coefficient de pondération de 0,80.

Les parties conviennent de compléter le premier paragraphe de l'article 8.2.3 intitulé « MODALITES DE PAIEMENT » comme suit :

« Ces remboursements interviendront chaque trimestre, le même jour que le règlement du loyer, sur présentation d'une facture un mois à l'avance dès lors où le paiement interviendrait par virement bancaire dans les conditions stipulées aux présentes, et pour la première fois à la Date de Prise d'Effet. »

H. PARTICIPATION AU GIE (Titre I – article 9.1)

La participation au GIE de l'année 2022 était de de **341,42 € Hors Taxes, soit 409,70 € Toutes Taxes Comprises**. Ladite participation sera indexée dans les conditions des statuts du GIE.

Les parties conviennent de modifier le dernier paragraphe de l'article 9.3.4 intitulé « PAIEMENT DE LA PARTICIPATION » comme suit :

« La participation au budget de fonctionnement sera payée selon les mêmes modalités que le loyer, pendant toute la durée du BAIL, de ses prorogations et renouvellements éventuels. »

I. PARTICIPATION AU FONDS MARKETING (Titre I – article 9.3)

La participation annuelle du PRENEUR au Budget de fonctionnement du Fonds Marketing est fixée à UN MOIS ET DEMI (1,5 mois) de Loyer Minimum Garanti Hors Taxes en vigueur, soit pour la première année à **24 461€ HT (vingt-quatre mille quatre cent soixante et un euros Hors Taxes)**.

J. PARTICIPATION AUX OPERATIONS PROMOTIONNELLES (Titre I – article 9.4)

Par dérogation aux dispositions de l'article 9.4 intitulé « Participation du preneur aux opérations promotionnelles et animations marketings du centre commercial » du Titre I des présentes, il est ici convenu d'un commun accord entre les Parties que le PRENEUR, et ce nonobstant ses participations aux GIE et au fonds marketings, s'engage à participer chaque année à un minimum de 50% des opérations promotionnelles et/ ou animations marketing organisées par le BAILLEUR.

S'agissant des opérations promotionnelles, il s'agira essentiellement des opérations suivantes :

- **L'opération chéquier Printemps du CENTRECOM SAINT-RAPHAEL ;**
- **L'opération au chéquier Anniversaire ;**
- **L'opération au chéquier Automne du CENTRECOM SAINT-RAPHAEL ;**
- **L'opération au Catalogue de Noël.**

Il est ici précisé qu'à ce jour les opérations chéquiers Printemps et Automnes du CENTRECOM SAINT-RAPHAEL correspondent aux « Jours Fous » du Centre Commercial. Ces opérations sont organisées 2 fois par an sur les périodes des vacances de Pâques et de la Toussaint.

Par dérogation aux dispositions de l'article 9.4 du Titre I des présentes, les pénalités prévues en cas de non-participation du PRENEUR aux opérations promotionnelles et animations marketing du Centre Commercial ne lui seront pas applicables.

K. TAUX DE LA PARTICIPATION AU FONDS DE SOUTIEN A LA TARIFICATION DES PARKINGS (Titre I – article 9.5)

5 % (cinq pour mille) Hors Taxes du Chiffre d’Affaires annuel Hors Taxes.

L. EXPLOITATION COMMERCIALE (Titre I – article 10.2)

D’un commun accord des Parties, les stipulations du 3ème tiret du premier alinéa de l’article 10.2.2 intitulé « maintien en état normal d’exploitation » du Titre I des présentes sont modifiées comme suit :

« - Faire fonctionner les installations individuelles de chauffage, d’éclairage et de climatisation pendant les douze (12) mois de l’année, sans fermeture annuelle, et pendant les jours et horaires d’ouverture fixés par le Règlement Intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes. Toutefois, le PRENEUR est autorisé à fermer au public sa boutique pour cause d’inventaire une fois par an pour une durée maximale de 24 heures. Le PRENEUR devra en amont en informer le BAILLEUR par tous moyens écrits. »

M. MAINTIEN EN ETAT NORMAL D’EXPLOITATION (Titre I article 10.2.2)

Les parties conviennent de modifier le dernier paragraphe de l’article 10.2.2 intitulé « MAINTIEN EN ETAT NORMAL D’EXPLOITATION » comme suit :

« Le BAILLEUR se réserve la possibilité de faire constater par commissaire de justice le nombre de mètres carrés exploités au sens de la législation en matière d’urbanisme commercial. Dans le cas où le PRENEUR n’exploiterait pas, pendant plus de vingt-quatre (24) mois, la totalité de la surface de vente, la résiliation serait acquise au BAILLEUR si bon lui semble, et ce dernier se réserve le droit de demander des dommages et intérêts en contrepartie de la perte éventuelle des mètres carrés commerciaux. »

N. CARTE DE PAIEMENT (Titre I article 10.2.3)

Les parties conviennent de compléter l’article 10.2.3 des Conditions générales intitulé « Carte de paiement » comme suit :

« Dans l’hypothèse où le Centre Commercial s’équiperait d’un moyen de paiement par carte, dans le but d’offrir à la clientèle un service utilisable chez tous les commerçants et prestataires de services du Centre Commercial et d’apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle sur ce Centre Commercial, le PRENEUR déclare qu’il acceptera cette carte comme moyen de paiement de ses clients, étant précisé que la commission qui viendrait à être perçue ne saurait en tout état de cause être supérieure à la moyenne de celle appliquée par les banques françaises. »

O. Utilisation des parties communes (Titre I – article 10.3.4) et des parkings (Titre I – article 10.4)

Les Parties conviennent de compléter les 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l’article 10.3.4 intitulé « utilisation des parties communes » du Titre I des présentes comme suit :

« Le BAILLEUR pourra, s’il l’estime nécessaire, interdire l’accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toutes mesures à cette fin. De même, il pourra en tout temps, fermer temporairement ou définitivement tout ou partie des surfaces communes où il jugerait nécessaire d’effectuer des additions de constructions, des travaux de réparations, d’entretien ou de rénovation, des changements ou modifications, sans indemnités, ni dommages intérêts. Dans ces hypothèses, le BAILLEUR s’engage à faire ses meilleurs efforts pour que lesdits changements ou modifications n’affectent pas la visibilité et/ ou l’accessibilité des lieux loués.

Il se réserve, d’une manière générale, le droit d’apporter éventuellement à ses frais ou à celui de l’éventuelle copropriété et sans devoir obtenir l’approbation du PRENEUR, tous changements ou modifications aux surfaces communes notamment y installer de nouveaux locaux commerciaux. Il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l’animation et la promotion du Centre Commercial, sous la seule réserve de respecter la destination générale dudit Centre Commercial. Dans ces hypothèses, le BAILLEUR s’engage à faire ses meilleurs efforts pour que lesdits changements ou modifications n’affectent pas la visibilité et/ ou l’accessibilité des lieux loués. »

Par ailleurs, les Parties conviennent de modifier le 4ème alinéa de l’article 10.4 intitulé « utilisation des parkings » du Titre I des présentes comme suit :

« Tout stationnement irrégulier du PRENEUR ou de ses employés à l'intérieur desdits parkings entraînera l'application de plein droit, **et après une mise en demeure préalable de 15 jours**, d'une pénalité forfaitaire de 60 euros par infraction, étant précisé que le montant de cette pénalité sera indexé chaque année dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti, sans préjudice pour l'exploitant desdits parkings de faire procéder à l'enlèvement, au remorquage et la mise en garage dudit véhicule au frais, risques et périls du PRENEUR. »

P. TRAVAUX DU PRENEUR (Titre I – article 11.2)

Les parties conviennent de modifier l'alinéa 3 de l'article 11.2 intitulé « travaux du Preneur » du Titre I des présentes comme suit :

*« Tous travaux d'aménagement et de finition, d'amélioration, de modification ou de réparation, qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par destination ou incorporation, bénéficieront au BAILLEUR par voie d'accession **en fin de jouissance** sans indemnité d'aucune sorte. »*

En outre, les Parties conviennent que les 4^{ème} et 5^{ème} et 6^{ème} alinéas de l'article 11.2 intitulé « travaux du Preneur » du Titre I des présentes sont **SANS OBJET**.

Les parties conviennent de modifier le dernier tiret du deuxième paragraphe de l'article 11.2 intitulé « TRAVAUX PRENEUR » comme suit :

« - Le PRENEUR s'engage à souscrire en application de la loi 78.12 du 4 Janvier 78 (Article L 242.1 Code des Assurances) un contrat d'assurance dommages ouvrages, si les travaux réalisés par lui sont soumis à l'obligation dommage ouvrage imposée par la loi. »

Q. TRAVAUX (Titre I – article 11.4)

Pour le calcul de la quote-part des travaux dus par le PRENEUR, conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, et à l'article 8.2.4 du Titre I des présentes il sera appliqué sur la surface GLA louée (461 m²), un coefficient de pondération de 0,80.

R. ENGAGEMENTS DU PRENEUR (Titre I article 11.4.1)

Les parties conviennent de modifier le premier paragraphe de l'article 11.4.1 intitulé « *ENGAGEMENTS DU PRENEUR* » comme suit :

« Le PRENEUR devra souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le Centre Commercial ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un (21) jours.

Dans cette hypothèse le BAILLEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts afin de maintenir la visibilité et l'accessibilité des Locaux loués. »

S. SOUS-LOCATION (Titre I - article 12.3)

Les parties conviennent de modifier les dispositions de l'article 12.3 intitulé « Sous-location » du Titre I des présentes comme suit :

« Le PRENEUR ne pourra pas, sauf accord du BAILLEUR, sous-louer tout ou partie des Locaux Loués.

Toutefois, il est convenu entre les Parties que le PRENEUR est expressément autorisé par le BAILLEUR à sous-louer, à titre onéreux, la totalité de la surface des Locaux Loués (la sous-location partielle des locaux demeurant interdite) au profit de toutes sociétés filiales du PRENEUR ou toute société du groupe dont fait partie le PRENEUR et contrôlées directement ou indirectement, au sens des articles L 233-1 à L 233-3 du Code de commerce, par la société HABIDOM INTERNATIONAL, ayant son siège social au 1 Rue Emile Idier, 1160 Auderghem, et étant immatriculée au RCS de Auderghem sous le numéro 0110794282 et ce par acte sous seing privé sans concours du BAILLEUR à l'acte.

Le PRENEUR s'oblige à faire respecter toutes les clauses et conditions du bail principal par son sous-locataire, dont il est et restera irrévocablement et indéfiniment garant solidaire.

Le sous-loyer ne pourra être inférieur au loyer convenu aux présentes. Dans l'hypothèse où le sous-loyer serait supérieur au loyer convenu au titre du bail principal, le BAILLEUR pourra se prévaloir des dispositions de l'article L.145-31 du code de commerce et pourra revendiquer une augmentation correspondante du loyer de la location principale.

En toute état de cause, la durée de la sous-location qui sera consentie ne pourra excéder celle du bail principal.

La résiliation de celui-ci, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement et de plein droit à la sous-location, sans indemnité aucune à la charge du BAILLEUR.

La présente clause devra être reproduite par le PRENEUR dans tout contrat.

Le PRENEUR s'engage en cas de sous location à remettre au BAILLEUR un exemplaire original signé de l'acte de sous-location et de fournir tout justificatif de la qualité du sous-locataire, dans le MOIS de sa signature.

Dans tous les cas de sous-location :

- *Il est précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la sous-location partielle demeure interdite et ne sera pas opposable au BAILLEUR.*
- *Toute sous-location emportera renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toute indemnité éventuelle de quelque nature que ce soit en particulier celle pouvant être due au titre de la propriété commerciale.*
- *Le contrat de sous-location devra reproduire la présente clause et mentionner la renonciation expresse du sous-locataire à toute revendication à l'égard du BAILLEUR.*
- *Le contrat de sous-location devra prévoir la transmission au BAILLEUR de tous les documents nécessaires au calcul du loyer étant précisé que le Chiffre d'Affaires réalisé dans les Locaux Loués par tout sous-locataire sera considéré avoir été réalisée par le PRENEUR lui-même et sera intégré dans l'assiette de calcul du Loyer Variable.*
- *La durée de la sous-location ne pourra en aucune façon excéder celle du Bail.*
- *Le loyer de la sous location ne pourra pas excéder celui de la location principale. »*

T. DROIT DE CESSION (Titre I - article 12.4)

Par dérogation aux dispositions de l'article 12.4 des conditions générales des présentes, relatives au droit de cession, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à céder son droit au bail ou son fonds de commerce aux conditions cumulatives suivantes :

- à toute société du PRENEUR ou à toute société de droit français du groupe HABIDOM INTERNATIONAL, à savoir toute société dans laquelle la Société HABIDOM INTERNATIONAL, société au capital de 432 759 506 €, dont le siège social est situé à SAINT GILLES, et immatriculée au RCS de Bruxelles sous le numéro 0880793256, détiendrait directement ou indirectement plus de la moitié du capital social et des droits de vote,
- et pour exercer dans les locaux objet des présentes la même activité.

Dans cette hypothèse de cession intra-groupe, le droit de préférence au profit du BAILLEUR ne sera pas applicable.

Par conséquent, les parties conviennent que les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 12.4.1 intitulé « *Droit de préférence* » du Titre I intitulé « Conditions Générales » des présentes sont modifiées comme suit :

« En dehors des cessions autorisées par le BAILLEUR selon les stipulations ci-avant, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception son projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de TROIS (3) mois après réception de cette notification.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans les TROIS (3) mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision

d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.
»

Dans le cas où le PRENEUR serait une société, le droit de préemption s'appliquerait non seulement en cas de cession du droit au bail, ou du fonds de commerce lui-même, comme il vient d'être dit, mais également en cas de cession massive des droits sociaux, excepté dans l'hypothèse où la cession massive de droit sociaux concernerait plus de trois fonds de commerce appartenant au PRENEUR, dont le fonds de commerce objet des présentes.

U. RESPONSABILITES ET RECOURS (Titre I article 13)

Les Parties conviennent de modifier la première phrase de l'alinéa 1 de l'article 13 intitulé « Responsabilité et recours » du Titre I des présentes comme suit :

*« Le PRENEUR déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et ses assureurs, **sauf carence avérée du BAILLEUR**, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son assureur et de tout occupant (ex : locataire-gérant, sous-locataire) qu'il s'est régulièrement substitué, dans les cas suivants : »*

V. OBLIGATION DE NON-CONCURRENCE DU (Titre I – article 14.1)

Les parties ont convenu de modifier les stipulation du premier alinéa de l'article 14.1 intitulé « OBLIGATION DE NON CONCURRENCE DU PRENEUR », du Titre I comme suit :

« Le PRENEUR s'interdit, sous peine de résiliation de plein droit du Bail, pendant la durée du présent Bail, de ses renouvellements et/ou prolongations éventuels, d'exploiter ou d'être intéressé directement ou indirectement par l'exploitation d'une activité identique sous les mêmes marques ou enseignes :

- *à une distance de moins de **cinq mille (5.000) mètres** à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre Commercial, si cette activité s'exerce dans un centre commercial et/ou un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce, considérant également, pour le calcul de cette distance, la limite extérieure de ces derniers,*
- *à une distance de moins de **cinq cents (500) mètres** à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre Commercial, si cette activité s'exerce en dehors d'un centre commercial et/ou d'un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce. »*

W. RESTITUTION DES LIEUX (Titre I article 17)

Les parties conviennent de modifier le deuxième alinéa de l'article 17 intitulé « RESTITUTION DES LIEUX » comme suit :

*« Il devra également rendre les Locaux Loués en **bon** état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout occupant, droit d'occupation, objets quelconques, détrit, gravats, de tout mobilier, matériel et stocks et agencements qui n'auraient pas fait accessions au BAILLEUR. »*

X. POLICES D'ASSURANCES DU PRENEUR (Titre I article 19.1)

Les parties conviennent de modifier l'article 19.1 intitulé « POLICES D'ASSURANCES DU PRENEUR » du Titre I des présentes comme suit :

« Le PRENEUR devra souscrire et maintenir en vigueur pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements ou prolongations éventuels les assurances suivantes :

- *Une assurance garantissant ses aménagements (immeubles par nature ou par destination) à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf, les marchandises et biens mobiliers garnissant les Locaux Loués et de manière générale, tous les biens dans lesquels il a un intérêt assurable, à concurrence de leur valeur de reconstitution ou de remplacement notamment contre : l'incendie, l'explosion, les fumées, les dégâts des eaux, les dommages électriques, les tempêtes, ouragans, le choc mécanique de la grêle, le poids de la neige, le vol et le vandalisme, les attentats, grèves et émeutes, les catastrophes naturelles, le bris de glace, ainsi que tous autres événements généralement assurés.*

- *une assurance couvrant ses pertes d'exploitations dans le cas de dommages ayant affecté les biens assurés par le PRENEUR ou le BAILLEUR*
- *Une assurance responsabilité civile exploitation garantissant notamment les conséquences de la responsabilité civile lui incombant en raison des dommages causés aux tiers. Il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert en illimité et que le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de 250.000 euros minimum par sinistre, ce chiffre étant réajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.*

Ces polices seront souscrites auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et disposant d'un établissement stable et permanent en France.

Le PRENEUR supportera seul les primes correspondantes ainsi que les coûts résultant des franchises. De même, il sera seul responsable des conséquences des sinistres non garantis en raison de ses propres choix de couverture ou des exclusions dans la ou les polices d'assurances qu'il aura souscrites.

*Le PRENEUR adressera au BAILLEUR, **par courrier ou par mail, son attestation d'assurance** à la date de prise d'effet des présentes puis tous les ans à la date d'anniversaire du Bail, étant précisé que faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler, ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder auprès de la compagnie d'assurance couvrant les Locaux Loués et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes sans préjudice du droit du BAILLEUR de résilier le Bail conformément aux dispositions de l'article 22 du Titre I. Le PRENEUR devra **impérativement informer le BAILLEUR, par courrier ou par mail**, de toutes les modifications majeures et notamment, annulation de la ou des couvertures, résiliation, suspension ou réduction des garanties quel qu'en soit le motif, au moins un (1) mois avant la date d'effet de ladite modification. »*

Y. RENONCIATION A RECOURS (Titre I article 19.3)

Les parties conviennent de rajouter un dernier alinéa à l'article 19.3 intitulé « *RENONCIATION A RECOURS* » du Titre I comme suit :

« A titre de réciprocité, le BAILLEUR, et ses assureurs renoncent à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs. Les contrats d'assurances du BAILLEUR, devront comporter mention de la présente renonciation. »

Z. MODALITES DE PAIEMENT (Titre I – article 20)

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à titre exceptionnel et intuitu personae, par dérogation à l'article 20 intitulé « modalités de paiement » du Titre I des présentes, à acquitter le montant du loyer et des charges annuels par virement trimestriel d'avance.

De la même façon, tenant compte du caractère intuitu personae des présentes, en cas de cession par le PRENEUR de son fonds de commerce, à l'exception du cas des cessions dites intragroupe, le repreneur ne pourra nullement bénéficier de ladite dérogation.

Il est ici précisé que dans le cadre des procédures qualité mises en place par le bailleur, le PRENEUR s'engage à lui transmettre ce jour copie de son RIB, en cas de modification de ses coordonnées bancaires le PRENEUR s'engage à lui remettre le nouveau RIB.

AA. INDEMNITES (Titre I – article 22.2)

Par dérogation aux stipulations du 1^{er} alinéa de l'article 22.2 intitulé « Indemnités » du Titre I des présentes, les Parties conviennent de ce qui suit :

« A défaut de paiement du loyer et accessoires, de toute indemnité, y compris d'indemnité d'occupation, et des sommes exigibles à chaque terme d'après le Bail, les sommes dues seront automatiquement, et après une mise en demeure préalable adressée par Lettre Recommandée avec Accusé de réception restée sans effet sous huitaine, majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de procédure, de recettes et de droits proportionnels d'encaissement résultant de la transmission du dossier à un commissaire de justice pour recouvrement. »

Les parties conviennent de modifier le cinquième alinéa de l'article 22.2 intitulé « *INDEMNITES* » comme suit :

« En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total de loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus, ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant ou non provoqué cette résiliation. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon de chantier, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à **trois (3) mois** du Loyer Minimum Garanti en vigueur. »

BB. HONORAIRES D'ASSISTANCE TECHNIQUE ET FRAIS TECHNIQUES

SANS OBJET

CC. TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DU LOCAL PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR s'engage expressément à réaliser **au plus tard le 31 Août 2025**, d'une part, les travaux de mise en place d'une vitrine toute hauteur avec une enseigne en lettrage découpé et rétroéclairé, et d'autre part les travaux de réaménagement des lieux loués en vue de mettre en place le dernier concept de son enseigne.

Toutefois, le PRENEUR fera ses meilleurs efforts pour réaliser les travaux de la vitrine toute hauteur sur l'année 2024.

En tout état de cause, lesdits travaux seront réalisés par le PRENEUR, à ses frais et sous sa responsabilité, et devront être réalisés conformément au projet agréé par l'architecte du BAILLEUR, au cahier des charges techniques et son additif ci-annexés et suivant les directives qui lui seront données par le Responsable Unique de Sécurité.

Il est ici rappelé au PRENEUR que les travaux de mise en place d'une vitrine toute hauteur sont exigés par le BAILLEUR au regard du cahier des charges techniques et son additif annexés aux présentes. Par voie de conséquence, le PRENEUR devra nécessairement réaliser les travaux de mise en place de la vitrine tout hauteur afin que les travaux de réaménagement de sa boutique soient conformes.

Tenant à l'exécution de ces travaux dans un centre commercial en activité, le PRENEUR s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour limiter au maximum toutes nuisances qui pourraient être causées par ces travaux (bruit, poussière ...) et souscrire toutes assurances de nature à garantir tous dommages qui pourraient lui être imputés, de sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété.

Sauf cas de force majeure, à défaut d'achèvement desdits travaux au plus tard le 31 Août 2025 et dans les conditions susvisés, le PRENEUR sera redevable de plein droit au profit du BAILLEUR d'une astreinte fixe, forfaitaire et non révisable contractuellement déterminée par les parties à la somme de **500 € HT** (cinq cent euros hors taxes) par jour de retard et applicable sur une période maximale de 6 mois.

R. FRAIS

1. Les frais et honoraires d'établissement du présent Bail dus à la SARL IMMO DEV sont fixés forfaitairement à la somme de **1000€ HT (Mille cinq Hors Taxes)**.

Ils sont payables à la signature du présent Bail et sont, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, à la charge du PRENEUR qui s'y oblige sous les sanctions de l'article 22 du Titre I.

2. De plus, le PRENEUR reconnaît le travail de mise en relation ainsi que de négociation avancée effectués par la SARL IMMO DEV, à laquelle il sera dû au titre des honoraires de négociation, la somme de **2000€ HT (Deux mille euros Hors Taxes)**.

Ils sont payables à la signature du présent Bail et sont, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, à la charge du PRENEUR qui s'y oblige sous les sanctions de l'article 22 du Titre I.

S. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

Les Locaux Loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR a établi, au vu des informations transmises par la Préfecture, un état des servitudes « risques et pollutions » et d'information sur les sols.

L'état des servitudes « risques et pollutions » et d'information sur les sols et la copie de l'arrêté préfectoral figurent en annexe aux présentes.

En outre, le BAILLEUR étant tenu d'informer, en application de l'article L. 125-5-IV du Code de l'environnement, par écrit le PRENEUR de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire des Locaux Loués ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est ici indiqué que les biens n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

T. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BAILLEUR a remis au PRENEUR, qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique établi par Expert Energy en date du 21 septembre 2016 ce diagnostic est annexé au présent Bail.

Le PRENEUR renonce irrévocablement à demander à l'avenir une quelconque résiliation du Bail ou diminution de loyers fondée sur ce diagnostic dont il déclare avoir pris connaissance et faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR.

U. ACTIONS DE REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIES

Les articles L. 174-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation prévoit l'obligation (i) de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à 2010 et (ii) de transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments permettant d'assurer le suivi du respect de cette obligation.

Le champ d'application et les modalités de mise en œuvre de ces actions et obligations sont encadrés par les articles R 174-22 et suivants du même Code.

Bailleur et Preneur entendent se soumettre à toutes les obligations résultant notamment de l'arrêté du 10 avril 2020, du décret du 30 juin 2021 et de la loi du 22 août 2021, de leurs décrets d'application et arrêtés encadrant la rénovation énergétique du parc tertiaire et visant à réduire la consommation énergétique, améliorer la performance énergétique des lieux loués et/ou du Centre Commercial.

a. Mise en œuvre des actions de réduction des consommations énergétiques et d'eau

Pour atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie, les principales actions à mettre en œuvre tant par le Preneur dans le local que par le Bailleur dans les parties communes, dans le respect des stipulations du Bail et de ses annexes, seront :

- améliorer et/ou optimiser la performance énergétique du bâtiment en termes d'isolation, de matériaux, de chauffage, de protection solaire, etc...,
- installer des équipements performants (chauffage, eau chaude, éclairage, refroidissement, etc...) et des dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements,
- améliorer et/ou optimiser l'exploitation des équipements,
- aménager le local et les parties communes en vue d'un usage économe en énergie,
- limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux,
- sensibiliser et inciter le personnel, les équipes, les prestataires et la clientèle à adopter un comportement écoresponsable.

Dès lors tous les aménagements, investissements et modes d'utilisation, consommateurs d'énergie électrique, tant du Bailleur que du Preneur seront, dans la toute mesure du possible, à faible consommation (éclairages LED, récupération d'énergie, températures de consigne, extinction de tous les appareils en dehors des heures d'occupation, etc.) et les autres consommations éventuelles liées à des fluides à fortes émissions de CO² (gaz, fioul, bois, etc.) seront proscrites.

Le Preneur s'engage à souscrire à toutes les initiatives quelles qu'elles soient ayant pour but de diminuer les consommations et charges énergétiques.

A ce titre, le Preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur à réaliser dans le local loué, sans aucun recours contre ce dernier ni demande d'indemnité ou réduction de loyer, tous travaux et interventions nécessaires pour permettre d'atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie qui s'avèreraient nécessaires y compris les rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, les travaux de renouvellement des équipements, les actions d'optimisation et d'exploitation des équipements.

b. Obligation de transmission des données de consommation énergétique

Le Preneur s'engage, dans un délai de six (6) mois suivant la fin de chaque année civile de référence, et ce, à compter de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective de restitution du local loué quelle qu'en soit la cause, d'une part, à transmettre sur la plateforme numérique OPERAT développée par l'ADEME ou toute autre plateforme qui lui serait substituée, et, d'autre part, à communiquer au Bailleur et/ou son mandataire :

- toutes les données de consommations énergétiques (électricité, gaz, autres...) dans le local,
- toutes informations utiles permettant le cas échéant d'identifier les compteurs (électricité, gaz, autres...) et leurs références, ainsi que la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements installés dans le local, et relatifs au chauffage, au refroidissement, à l'éclairage, à la ventilation, au traitement des déchets, à l'eau,
- les conditions d'occupation et d'utilisation du local,
- le cas échéant, les actions mises en œuvre en vue de la réduction des consommations d'énergie.

Le Preneur s'engage en outre à transmettre, chaque année, au Bailleur la copie de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique.

c. Obligation de résultat

Les objectifs de réduction des consommations d'énergie imposés par les dispositions législatives et réglementaires rappelées ci-dessus constituent une obligation de résultat pour le Bailleur et pour le Preneur.

Le non-respect de ces objectifs pourra être sanctionné administrativement par une injonction adressée au Bailleur et/ou au Preneur d'avoir à déterminer un programme d'actions et le non-respect de celui-ci pourra, en outre, donner lieu à des amendes administratives.

En conséquence, le Preneur et le Bailleur, ou son mandataire, s'accordent à se donner tous moyens qu'ils jugeront utiles pour :

- parvenir à la réalisation de ces objectifs,
- former et mobiliser leurs salariés et équipes autour des enjeux environnementaux de réduction des consommations d'énergie et de développement durable,
- sensibiliser leurs prestataires respectifs autour des mêmes enjeux,

V. ELECTION DE DOMICILE (Titre I – article 23)

Les Parties conviennent de modifier le second alinéa de l'article 23 intitulé « Election de domicile – compétence » du Titre I des présentes comme suit :

« *Le PRENEUR fait election de domicile au siège indiqué dans le préambule des présentes.* »

W. CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à conserver et à faire conserver au présent bail commercial et aux négociations qui ont conduit à sa conclusion un caractère strictement confidentiel, et notamment à ne pas faire état de leur existence, de leur objet ni de leur contenu auprès de tiers ou dans le cadre de procédures judiciaires actuellement en cours ou à venir, et à imposer la

même obligation de confidentialité à toute personne extérieure qui en aurait connaissance de leur chef pour y avoir pris part tel qu'avocats, mandataires ou conseils des parties.

Les Parties insistent sur le caractère déterminant de cette obligation de confidentialité, dont la violation entraînerait nécessairement, pour la Partie qui la subirait, un préjudice.

Les Parties précisent que le contenu du présent bail commercial pourra être révélé aux commissaires aux comptes des parties, aux représentants des administrations fiscales et sociales, ainsi qu'en cas de demande de leur part, à toute juridiction ayant à connaître d'un litige relatif à la validité, l'exécution ou l'interprétation du présent bail.

FAIT PAR DOCUSIGN

LE 12/22/2023

EN UN EXEMPLAIRE DEMATERIALISE

Le PRENEUR

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Preneur", with a horizontal line underneath.

Le BAILLEUR

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "SBailleur", enclosed within an oval shape.