

*Extrait Kbis***EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 26 novembre 2024**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	344 884 606 R.C.S. Chambéry
<i>Date d'immatriculation</i>	26/05/1988
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	S.A.R.L. STYL'MAGIC
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	7 623,00 Euros
- <i>Mention du 12/12/1991</i>	Non dissolution de la société malgré capitaux propres inférieurs à 1/2 du capital social, suite à décision du 12/12/1991.
- <i>Mention n° 18397 du 13/10/2023</i>	Continuation de la société malgré un actif net devenu inférieur à la moitié du capital social. Décision du 21/09/2023
<i>Adresse du siège</i>	Centre Commercial le Marlioz Rue Clément Ader 73100 Aix-les-Bains
<i>Activités principales</i>	SALON DE COIFFURE MIXTE, SOINS ESTHETIQUES, PARFUMERIE, BIMBELOTERIE CADEAUX ARTICLES DE BEAUTE, TOUS PRODUITS CAPILLAIRE BIJOUTERIE FANTAISIE.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 26/05/2087
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 mars

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES***Gérant***

<i>Nom, prénoms</i>	GIMENEZ Cosette Marie
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 09/07/1980 à Saint-Martin-d'Hères (38)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	2 Avenue de Turin 73000 Chambéry

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	Centre Commercial le Marlioz Rue Clément Ader 73100 Aix-les-Bains
<i>Enseigne</i>	EFFET MIROIR
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Salon de coiffure mixte, parfumerie, bimbeloterie, cadeaux, articles de beauté, tous produits capillaires, bijouterie fantaisie.
<i>Date de commencement d'activité</i>	27/04/1988
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

*Extrait Kbis***EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 26 novembre 2024**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	393 379 334 R.C.S. Versailles
<i>Date d'immatriculation</i>	12/07/2022
<i>Transfert du</i>	R.C.S. de Paris en date du 20/06/2022
<i>Date d'immatriculation d'origine</i>	22/12/1993
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	FINIMAR
<i>Forme juridique</i>	Société civile
<i>Capital social</i>	50 000,00 Euros
<i>- Mention n° 33260 du 01/01/2002</i>	CONVERSION DU CAPITAL SOCIAL EN EUROS EFFECTUEE D'OFFICE PAR LE GREFFIER DU TRIBUNAL DE COMMERCE EN APPLICATION DU DECRET N°2001-474 DU 30 MAI 2001
<i>Adresse du siège</i>	7 Rue des Joueris 78100 Saint-Germain-en-Laye
<i>Activités principales</i>	L'acquisition de tous immeubles en totalité ou par fraction la propriété la gestion locative l'exploitation de tous biens et droits immobiliers et toutes opérations de locations immobilières. Toutes opérations mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous autres objets similaires ou connexes. Souscription de tous emprunts y compris le financement par crédit-bail concourant à la réalisation de l'objet social. Toute prise de participations concourant à la réalisation de l'objet social.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 22/12/2092
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**Gérant non associé**

<i>Nom, prénoms</i>	GOGUET Jean-Luc
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 15/11/1954 à Rouen (76)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	7 Rue des Joueris 78100 Saint-Germain-en-Laye

Associé

<i>Dénomination</i>	GIDEC GOGUET INVESTISSEMENT DEVELOPPEMENT EN COMMERCIALISATION
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Adresse</i>	7 Rue des Joueris 78100 Saint-Germain-en-Laye
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	354 068 140 Versailles

Associé

<i>Dénomination</i>	K.E.C. CONSEIL ET PARTICIPATION
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Adresse</i>	37 Rue Étienne Marcel 75001 Paris 1er Arrondissement
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	423 884 592 Paris

Associé

<i>Nom, prénoms</i>	LEFEVRE Brigitte
<i>Nom d'usage</i>	BRECHON
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 02/04/1952 à Compiègne (60)
<i>Nationalité</i>	Française

Greffre du Tribunal de Commerce de Versailles

1 PL ANDRE MIGNOT

RP 1125

78011 VERSAILLES CEDEX

N° de gestion 2022D01448

Domicile personnel

67 Avenue Victor Cresson 92130 Issy-les-Moulineaux

Associé*Nom, prénoms*

MARLIER Béatrice

Date et lieu de naissance

Le 04/05/1945 à La Madeleine (59)

Nationalité

Française

Domicile personnel

1 Avenue Paul Doumer 75016 Paris 16e Arrondissement

Associé*Dénomination*

ADMINISTRATION TECHNIQUE sarl

Forme juridique

Société à responsabilité limitée

Adresse

Route de Pleaux le Pont Vert 15200 Mauriac

Immatriculation au RCS, numéro

313 831 653 Aurillac

Associé*Nom, prénoms*

LAFITTE Simonne

Nom d'usage

THERET

Date et lieu de naissance

Le 27/10/1938 à Coutras (33)

Nationalité

Française

Domicile personnel

4 Avenue Émile Acollas 75007 Paris 7e Arrondissement

Associé*Dénomination*

NEUILLY GESTION 92

Forme juridique

Société à responsabilité limitée

Adresse

217-219 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris 8e Arrondissement

Immatriculation au RCS, numéro

325 843 738 Paris

Associé*Dénomination*

MP2 INVEST

Forme juridique

Société à responsabilité limitée

Adresse

11 Rue Réaumur 75003 Paris 3e Arrondissement

Immatriculation au RCS, numéro

434 304 986 Paris

Associé*Nom, prénoms*

BOVINELLI Guy

Date et lieu de naissance

Le 14/12/1946 à Achères (78)

Nationalité

Française

Domicile personnel

13 Rue de la Côte à Madame 78630 Orgeval

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL*Adresse de l'établissement*

7 Rue des Jouerries 78100 Saint-Germain-en-Laye

Activité(s) exercée(s)

L'acquisition de tous immeubles en totalité ou par fraction la propriété la gestion locative l'exploitation de tous biens et droits immobiliers et toutes opérations de locations immobilières. Toutes opérations mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous autres objets similaires ou connexes. Souscription de tous emprunts y compris le financement par crédit-bail concourant à la réalisation de l'objet social. Toute prise de participations concourant à la réalisation de l'objet social.

Date de commencement d'activité

01/11/1993

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Greffé du Tribunal de Commerce de Versailles

1 PL ANDRE MIGNOT

RP 1125

78011 VERSAILLES CEDEX

N° de gestion 2022D01448

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



Ophélie

FIN DE L'EXTRAIT





REGULARISATION

DE



LA PROMESSE DE BAIL DU 2 AOUT 1987

DE MADAME : CLORINDE GIMENEZ

AVENANT DE REGULARISATION DE LA PROMESSE

EN BAIL DEFINITIF

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Société SUDAIX sis à son siège Social 48, rue des Fleurs à CHAMBERY (73000), représentée par son gérant M. DUBOIS, et aux présentes par le Cabinet G.H.C.M, titulaire de la carte professionnelle n° G 218 délivrée par la Préfecture de la Seine-Saint-Denis, bénéficiaire d'une garantie financière de 1.000.000 de Frs, accordée par la Banque MONOD, 57 avenue de Rosny II, Rue Léon Blum - 93118 - ROSNY-SOUS-BOIS, dûment mandaté.

Ci-après dénommée LE BAILLEUR,

D'UNE PART,

ET

- Madame Clorinde GIMENEZ, domiciliée : Chemin des Balmes Lumbin - 38660 LE TOUVET,

Agissant tant en son nom propre qu'en celui de toute personne physique ou morale, qu'elle se substituerait, mais dont elle resterait associée majoritaire.

Ci-après dénommé(e) LE PRENEUR,

D'AUTRE PART.

I - Il a tout d'abord été rappelé ce qui suit :

La Société SUDAIX représentée par le Cabinet G.H.C.M a consenti une promesse de bail en date du 2.08.87 à CHAMBERY concernant l'exploitation du local n°12-13 situé dans le futur Centre commercial "LE MARLIOZ" sis AIX-LES-BAINS.



Cette promesse a été consentie sous la condition suspensive de la réalisation par la Société bailleresse de l'ensemble immobilier dans lequel doit se situer le local objet de la promesse, et sous-réserve de l'obtention des autorisations administratives indispensables pour l'activité commerciale envisagée par le Preneur.

Cette promesse a été d'autre part consentie sous diverses clauses et conditions que le parties se dispensent de rappeler ci-après déclarant les bien connaître.

II - Ceci rappelé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

2.1 Le Bailleur remet ce jour au Preneur le local n°12-13 suivant Procès-Verbal annexé au présent avenant.

A compter de ce même jour, la promesse consentie le 2.08.87 a valeur de Bail définitif.

2.2 L'ouverture du Centre a été fixée au Mercredi 27 Avril 1988, date à laquelle le Preneur s'engage à avoir terminé la totalité de ses aménagements intérieurs, permettant l'ouverture à la clientèle.

Le décompte des loyers et charges débutera à compter de cette même date.

2.3 Le Bailleur remet au Preneur en annexe le Cahier des Charges, ainsi que le Règlement intérieur du Centre.

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents, et plus particulièrement des prescriptions contenues dans le Cahier des charges concernant les aménagements de son exploitation.

Toutes les clauses et conditions stipulées dans la Promesse demeurent par ailleurs inchangées.

Fait à AIX-LES-BAINS
En 2 exemplaires,
Le 03.03.88

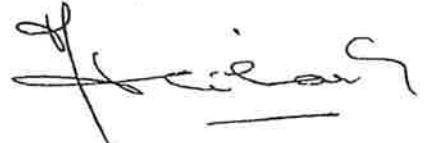
Pour le PRENEUR,

*Lu et Approuvé
Bon pour Accord.*



Pour le BAILLEUR,

*Lu et approuvé
Bon pour accord*



CENTRE COMMERCIAL "LE MARLIOZ"

PROMESSE
DE
B A I L C O M M E R C I A L

ACB

6

ENTRE LES SOUSSIGNÉS : - Société SUDAIX, sis à son Siège Social
48, Rue des fleurs à -73000 - CHAMBERY,
représentée par son Gérant M. DUBOIS,

et aux présentes par le Cabinet GHCM, titulaire de la carte
professionnelle n° G 218 délivrée par la Préfecture de la Seine Saint
Denis, bénéficiaire d'une garantie financière de 1 000 000 de Frs accor-
dée par la Banque MONOD, 57 Avenue HOCHÉ 75008 PARIS, et sis Tour de
bureaux de Rosny II, Rue Léon BLUM 93118 ROSNY SOUS BOIS, dûment man-
daté .

Ci après dénommée LE BAILLEUR.

D'UNE PART,

ET, Madame Clorinde Gimenez,
- agissant tant en son nom propre
qu'en celui de toute personne physique ou
morale, qu'elle se substituerait, mais dont
elle resterait associé majoritaire,
domiciliée chemin des Balmes, Lumbin

38660 Le Touvet

ci après dénommé(e) LE PRENEUR

D'AUTRE PART.

GC

EXPOSE PREALABLE

La Société Bailleresse est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à : AIX LES BAINS

destiné à l'exploitation commerciale et professionnelle d'un ensemble constituant un Centre Commercial.

Le Preneur déclare avoir parfaite conscience et connaissance des obligations et sujections de toute nature, qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance à un Centre Commercial, tel que le Centre Commercial "LE MARLIOZ"

Il est précisé, en particulier, que la Société Bailleresse pouvant être amenée, pour assurer un meilleur fonctionnement du Centre, à modifier sa distribution, la référence à tous plans ou documents est faite à titre purement indicatif, les seuls plans ayant valeur contractuelle étant ceux des locaux dont la jouissance privative est concédée au Preneur en vertu des présentes.

Il résulte de la précision qui précède que la société Bailleresse restera libre de modifier, à sa seule convenance, les accès extérieurs du Centre, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales y compris celle de la grande surface, à la seule exception de l'emplacement du local objet des présentes.

En revanche, en cas d'extension de la Galerie Marchande, un droit de priorité sera réservé au Preneur afin qu'il puisse postuler à la location d'un emplacement qui lui semblerait plus favorable pour y transporter son activité.

Dès lors, les frais de transfert demeurerait à sa charge, un nouveau bail lui serait consenti sur les mêmes bases de loyers au M2 que celles définies par les présentes, sans que cette facilité ne puisse créer novation aux termes généraux du présent bail, ni constituer une quelconque clause d'exclusivité ; l'accord des parties restant à réaliser, sinon le Preneur demeurerait en son local actuel.

Il est également précisé, qu'en vue de pratiquer une politique promotionnelle commune et unifiée, il sera créé une Association entre tous les Commerçants du Centre. Le Preneur s'obligera, par le seul fait des présentes, à demander son adhésion et à apporter son concours à cette Association dont la dénomination sera : ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL "LE MARLIOZ"

Il est cependant 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 propriétaires des locaux, des exploitants et des consommateurs.

GC 96

RUBRIQUES DU BAIL

REFERENCES DES PARTIES

I - STIPULATIONS PRINCIPALES

II - DEPENSES A CHARGE DU PRENEUR

III - CONDITIONS LOCATIVES

IV - AUTRES DROITS ET OBLIGATIONS

CLOTURE

G C JH

I - STIPULATIONS PRINCIPALES

1.1. DESIGNATION

- a- du local
- b- de sa surface

1.2. DUREE

- a- début et fin
- b- résiliation et renouvellement

1.3. ACTIVITE

- a- destination des lieux, ventes annexes et non concurrence
- b- autorisations indispensables



GC

I.- STIPULATIONS PRINCIPALES

1.1. Désignation

La Société Bailleresse donne par la présente à bail au Preneur, qui accepte, un local entièrement et exclusivement à usage commercial dépendant du Centre Commercial de et correspondant aux caractéristiques ci-après :

a) du local : - local n° 12-13

b) de la surface - surface approximative : 136,22 m²

Tels que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître.

1.2. Durée

a) début et fin

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commenceront à courir :

- le 1^{er} septembre 1988

- pour prendre fin le 31 août 1997

b) résiliation et renouvellement

Toutefois, conformément à l'article 3-1 du Décret du 30 Septembre 1953, dont les dispositions régissent le présent bail, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des deux premières périodes triennales.

Le Bailleur aura la même faculté, seulement s'il entend invoquer le bénéfice des dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30 Septembre 1953, afin de construire ou reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

HB

GC

En cas de renouvellement, les baux successifs qui feront suite au présent bail auront également une durée de neuf ans, toujours sans préjudice du droit pour le Preneur, seul, à donner congé en vertu de l'article 3.1 du Décret du 30 Septembre 1953 et pour le Bailleur de se prévaloir des dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret.

Le présent Bail est, en outre, consenti :

- aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées par le CAHIER DES CHARGES et les différentes annexes, et le REGLEMENT INTERIEUR du Centre Commercial "LE MARLIOZ"

En cas de contradiction entre les clauses de certains de ces documents, ce sont celles du présent Bail, puis celles des annexes portant le numéro le moins élevé qui auront la préséance : ladite renonciation présente toutefois un caractère définitif, mais seulement en ce qui concerne la clause en discussion .

1.3. Activité

a) destination des lieux, ventes annexes et non concurrence

Les locaux présentement loués devront servir à l'exploitation d'un magasin de : Coiffure esthétique solas de soins et les activités et produits annexes et commerces s'y offrant à l'exclusion de la parfumerie (Jean Detou) exception faite de à l'exclusion de tous autres commerces sous l'enseigne, à arrêter pour le 1^{er} juillet 1988.

Il est entendu :

- que l'autorisation éventuelle de vendre, à titre accessoire, certains articles connexes ou complémentaires, ne s'entend que de vente à concurrence, pour chaque catégorie d'articles, de 10% au plus du chiffre d'affaires global.
- que l'autorisation éventuelle d'ouvrir un rayon concernant d'autres articles ne permet la vente de ces articles qu'à concurrence de 20% au plus du chiffre d'affaires global.
- et qu'ainsi, toute vente dépassant ces pourcentages devra être autorisée au titre des branches principales.

jt
GC

Le Preneur fait son affaire personnelle des déclarations, des autorisations ou licences administratives qui seraient nécessaires à l'exercice de sa profession, sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet.

Le défaut des autorisations ou licences administratives entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation du bail pour l'avenir; le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du bail, pour ce motif, que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires.

Il devra, en tout état de cause, payer à la Société Bailleresse au moins le loyer garanti jusqu'au début du trimestre civil suivant la notification de la résiliation ou le délaissage des lieux, si celui-ci est postérieur à cette notification.

En toute hypothèse, les aménagements que le Preneur aurait pu faire effectuer resteront acquis à la Société Bailleresse sans aucune indemnité, et sans préjudice pour celle-ci d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif si elle le préfère.

L'exercice de tout commerce non autorisé en vertu de la présente clause ou éventuellement par justice dans les cas et conditions prévus par l'article 34.I et suivants du Décret du 30 Septembre 1953, constituera une infraction susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutoire, si bon semble à la Société BAILLERESSE.

Celle-ci ne sera, en aucun cas, responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant leur activité dans les diverses parties du Centre Commercial pourraient faire au PRENEUR.

S'interdira pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de cinq mille mètres d'une limite extérieure quelconque du Centre.

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

g
GC

b) Autorisations indispensables

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique, de la part de celui-ci, 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 retard dans l'obtention de ces autorisations ou de suppression ultérieure de celles-ci.

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 lieux loués, à l'utilisation des locaux notamment, le cas échéant, en application de la législation sur les locaux à usage de bureaux.

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, tous recours utiles mais, à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant engagement express du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.


GC

II - DÉPENSES A CHARGE DU PRENEUR

2.1. LOYERS

- a- Dépôt de garantie
- b- loyer variable , loyer minimum garanti
- c- indexation du loyer minimum garanti

2.2. CHARGES

- a- locatives
- b- modalités de remboursement
- c- Association

2.3. IMPOTS ET TAXES

- a- acquités par le Preneur
- b- remboursés au Bailleur
- c- rappel du régime de la TVA sur les loyers

AB
GC

2.1. LOYERS

a) Dépôt de garantie :

Le Preneur s'est obligé à verser au Bailleur, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer

(sans imputation possible du dernier terme) en fin de jouissance du Preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres.

Ce dépôt de garantie sera augmenté ou diminué au cours du premier trimestre de chaque année de location à la suite des modifications du taux du loyer, notamment par l'effet de la fixation du loyer variable au cours de l'année écoulée, de façon à être égal à tout moment au loyer en vigueur.

b) loyer variable et minimum garanti

b.1. Loyer variable

- Le présent Bail est consenti et accepté en l'absence de toute indemnité d'entrée moyennant un loyer variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le PRENEUR, taxes comprises ; pendant la période, ledit loyer étant fixé comme suit :

(pour cent)

Les parties sont d'accord pour déclarer et reconnaître que ce "loyer-recette" ne constitue pas une clause d'échelle mobile, faute de tout loyer de référence (absence d'indice initial).

- A l'expiration de la première période triennale, le loyer variable de chaque année sera automatiquement égal au loyer variable de la troisième année de location, multiplié par le rapport du chiffre d'affaires toutes taxes comprises, réalisé par le PRENEUR pendant l'année considérée, sur celui qu'il avait réalisé pendant la troisième année de location. Le taux de % du chiffre d'affaires TTC demeurera donc applicable durant toute la durée du Bail.

Cette Clause d'échelle mobile sera régie par l'article 28 du Décret du 30 Septembre 1953.

b.2. loyer minimum garanti

Le PRENEUR devra, en tout état de cause, régler au BAILLEUR un loyer minimum garanti - imputable et non additionnel - établi sur la base annuelle de : cent trente six mille deux cent vingt francs H.T. annel

Frs. 136220 HT/AN

GC

b.3. Modalités de calcul du loyer variable

1 - Définition du chiffre d'affaire

Par chiffre d'affaires du Preneur, il est entendu le prix demandé, taxes comprises par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes demandées pour des services rendus ou exécutés en faveur de la clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur, ou à partie d'une partie quelconque des locaux loués ou des surfaces communes (sans préjuger la régularité de ces dernières activités).

2 mots

ajoutés

CC

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone ou démarches données ou reçues dans les lieux 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 les chiffres d'affaires du Preneur, tous les rabais, remises, ristournes, ainsi que les restitutions de commandes annulées, effectuées dans cadre des opérations normales du Preneur à des clients du chef de marchandise retournées ou échangées.

Il en sera de même de toutes sommes perçues par le Preneur pour les repas et boissons servis dans les cantines de son personnel

2 - Obligations du Preneur

Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- chaque semaine et à la fin de chaque mois, pour les besoins statistiques du Centre, l'indication de son chiffre d'affaires.
- dans les vingt jours consécutifs à la fin de chaque trimestre, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué détenant habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le trimestre échu ;
- dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année de location, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée, ainsi que le double des déclarations du chiffre d'affaires déposées à l'administration fiscale ;
- les états trimestriels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Caisses enregistreuses

Le Preneur utilisera et fera utiliser, pour enregistrer toutes ses opérations, des caisses enregistreuses de la marque et du type agréé par le Bailleur ; il ne pourra, en conséquence, et sans l'autorisation du Bailleur, installer

CC

dans les lieux loués des appareils à distribution automatique ou autres, fonctionnant avec pièces de monnaie ou jetons.

Comptabilité

Le PRENEUR tiendra, d'autre part, pendant toute la durée du présent Bail, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, dans ou à partir des locaux loués. Ces livres et documents devront être communiqués ou confiés pour vérification immédiatement et intégralement, avec les pièces comptables y afférentes, à toute demande de la Société BAILLERESSE ou de ses représentants ; ils devront être conservés par le PRENEUR pendant trois années suivant la fin de l'année pour laquelle ils sont établis.

Contrôle Comptable

Le BAILLEUR aura, d'autre part, le droit de procéder par tout organisme de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents tenus par le PRENEUR et afférent à l'établissement du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir des lieux 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 réalisé qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable.

Sanctions

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pourcent (2%) le chiffre d'affaires déclaré, les frais du contrôle comptable 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, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ; le PRENEUR devra, en outre, régler au BAILLEUR, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

b.4. Modalités de règlement

- 1- Si le début du Bail se produit en cours de trimestre, le loyer variable sera déterminé, pendant la période intermédiaire se situant entre le début du et la fin du trimestre en cours, en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période, sauf à appliquer le loyer minimum garanti exigible pour la même période, prorata temporis.
- 2- Toutefois, si les modalités de fixation du loyer comportent des tranches déterminées en fonction du chiffre d'affaires annuel, les chiffres séparatifs des tranches seront réduits prorata temporis.

A compter du premier jour du trimestre suivant le début du Bail, le PRENEUR réglera son loyer en quatre termes trimestriels payables d'avance au siège du BAILLEUR ou au bureau de la personne gérant en ses lieux et places les locaux, aux époques ordinaires de l'année : les 1er Janvier, Avril, Juillet et Octobre.

g
GC

Sans préjudice de l'application éventuelle du loyer minimum garanti trimestriel, chaque terme sera calculé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours du trimestre écoulé, étant précisé que les chiffres d'affaires successivement réalisés au cours des premiers trimestres devront s'additionner sans réduction par quart du chiffre d'affaires charnière et, éventuellement, des chiffres séparatifs des tranches.

Toutefois, le Bailleur aura la faculté, pour chacun des trois premiers trimestres de chaque année, de calculer le loyer sur la base provisoire du quart du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice annuel précédent.

En raison du délai de remise du relevé du chiffre d'affaires trimestriel, le Bailleur aura, en outre, la faculté de recourir :

- soit à un double quittancement
- soit à titre provisoiel, au chiffre d'affaires de la précédente année de location, ou encore au chiffre d'affaires du trimestre précédent.

En tout état de cause, le décompte définitif et le rajustement devront intervenir lors du dernier terme de l'année de location ou du terme suivant.

c) indexation du loyer minimum garanti

C.1. Modalités générales

Le loyer minimum annuel garanti sera rajusté, tous les ans, en plus ou en moins de plein droit et sans aucune formalité ni mise en demeure, en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE.

C.2. Indice de référence

Le loyer sera automatiquement et de plein droit, égal au début de chaque période annuelle, à la somme donnée par la formule :

$$L(1) = L(0) \times \frac{I(1)}{I(0)}$$

dans laquelle :

- | | |
|--|---------------|
| $L(1)$ = le loyer annuel considérée | de la période |
| $L(0)$ = le loyer annuel initial | |
| $I(0)$ = indice INSEE du trimestre précédent la prise d'effet du présent Bail | |
| $I(1)$ = indice INSEE du trimestre précédent celui au cours duquel la période annuelle considérée commencera à courir. | |

Toutefois, si l'indice de calcul n'était pas encore publié cinq jours avant la date d'exigibilité du terme, il pourra être fait application, à titre provisoire du dernier indice publié à cette date.

C.3. Disparition ou non application

Si cet indice venait à disparaître ou ne pouvait pas recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice le plus voisin

6c 8

déterminé, en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut par Ordonnance de M. le Président du Tribunal de Grande Instance de saisi par requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou empêchement, sera remplacé dans les mêmes conditions.

C.4. Caractère déterminant

Le PRENEUR reconnaît expressément que l'indexation du loyer annuel constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

2.2. CHARGES

a) charges locatives

a.1. Définition des parties communes

Les parties communes sont définies par le Règlement intérieur : elles 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 ; elles concernent, notamment, sans que cette énumération soit limitative : les parkings, les espaces, promenoirs, trottoirs, galeries, arcades, toilettes, escaliers, rampes et ascenseurs, escalators, abris publics, stations de bus et taxis, aires de chargement ou de déchargement de camions, etc. qui existeront à l'ouverture du Centre ou pourront être créés ultérieurement.

a.2. Définition des charges communes

Les charges des parties communes sont définies par le Règlement intérieur elles concernent notamment les frais et charges ci-après, dont l'énumération est purement énonciative :

1. Les frais d'éclairage, de climatisation et conditionnement d'air, de nettoyage de l'intérieur et de l'extérieur du Centre Commercial y compris l'enlèvement des ordures et taxes parafiscales s'y rapportant, d'eau et de voirie, toutes réparations des parties communes, notamment des verrières et skydomes, enlèvement de la neige et détritus des surfaces communes, peinture et entretien des bandes de parking et toutes grosses réparations, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil.
2. Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel du Centre, ou des entreprises extérieures au Centre, chargé notamment de la circulation dans les surfaces communes, etc... le coût de leur uniforme et leur équipement.
3. Le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes et notamment, s'il y a lieu, des téléphones ou taxiphones et de la sonorisation d'ambiance.
4. Toutes les primes d'assurances contractées par le Syndic pour la totalité de l'immeuble, les parties communes générales et le parking, ainsi que l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glace - responsabilité civile - dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuite de l'installation des extincteurs automatiques.
5. Les charges communes de chantier en temps de travaux, en ce compris les frais de nettoyage, de dégâts intervenus au cours de travaux imputables à des auteurs non identifiés.

90

6C

6. Les honoraires de gestion fixés forfaitairement à dix pour cent (10%) du montant global des charges ci-dessus.
7. Outre les charges relatives aux parties communes indiquées ci-dessus et de convention expresse, le Preneur supportera l'intégralité des charges directement afférentes à l'exploitation de son commerce et à la jouissance par lui des lieux loués, qu'elles concernent la consommation privative d'eau, d'électricité, de téléphone sans que cette énumération, à caractère purement énonciatif ne soit limitative ; il supportera de même la charge des grosses réparations (à l'exception de celles retenues dans l'article 606 du Code Civil) afférentes au local par lui pris à Bail.

b) Modalités de remboursement

Le Preneur devra régler au Bailleur, en quatre termes trimestriels payables d'avance au siège du Bailleur ou au bureau de la personne gérant en ses lieux et place les locaux, aux époques ordinaires de l'année : les 1er Janvier, Avril, Juillet et Octobre, la quote-part des charges et honoraires de gestion lui incomitant définitivement ou par provision au titre des lieux loués pour les dépenses de gestion propres au Centre Commercial et, le cas échéant, pour la participation dudit Centre aux charges générales de l'ensemble immobilier. Cette quote-part est fixée en appliquant les formules suivantes :

Charges générales : :
du lot Galerie : X : Surface du local
Marchande : :
: :
CHARGES GENERALES _____

Surface locative de la Galerie
Marchande

Il est précisé que le loc "Galerie Marchande" du Centre Commercial supporte, sa quote-part du budget des charges communes à la réalité des prestations dont il bénéficie ; le Preneur aura donc à sa charge : 136,22 /1799 èmes de % de ce budget.

c) Association des commerçants

c.1. A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, le Preneur devra - comme tout cessionnaire - adhérer et maintenir son adhésion pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels à l'ASSOCIATION DES COMMERCANTS DU CENTRE COMMERCIAL "LE MARLIOZ" qui a notamment pour

of
or

objet la promotion, l'organisation, le développement de la publicité du Centre et à exécuter les décisions régulièrement prises par ladite ASSOCIATION, même si sa candidature était rejetée ou s'il venait à cesser d'en faire partie pour quelque cause que ce soit.

Dans cette hypothèse, le Preneur resterait tenu de toutes les obligations des membres de l'ASSOCIATION, y compris les obligations futures, et ce, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels.

La participation au budget de l'ASSOCIATION DES COMMERCANTS n'entrera en vigueur qu'après constitution de celle-ci et vote de son budget.

c.2. Devoir utiliser le nom du Centre Commercial de dans sa publicité relative à son activité dans le Centre, comme seule adresse, et à utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme du Centre.

2.3. IMPOTS ET TAXES

a) acquités par le Preneur

Satisfaire à toutes les charges de 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. En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant le départ, en fin de bail.

b) à rembourser au Bailleur

Rembourser au Bailleur la quote-part, correspondant aux locaux loués et calculée comme pour les charges, de la taxe foncière, de tous impôts et taxes actuels ou futurs afférents aux locaux loués, ainsi qu'éventuellement la taxe additionnelle au droit de bail.

c) rappel du régime de la TVA sur les loyers

Le loyer (variable ou/et minimum garanti) et tous accessoires, s'entendent toujours hors taxes sur la valeur ajoutée. Le PRENEUR s'engage, en conséquence à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyers et accessoires le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, affectant le montant des loyers à percevoir, aux taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Jo
GC

III - CONDITIONS LOCATIVES

3.1. ACTIVITES AUTORISEES

- a- activités annexes et connexes
- b- non exclusivité
- c- non déspécialisation
- d- diverses caractéristiques propres aux Centres Commerciaux

3.2. REGLES DIVERSES

- a- état des lieux - entretien - réparations
- b- esthétique : enseigne, façade, boutique
- c- exploitation commerciale de la surface louée

3.3. TRANSFERT DU DROIT AU BAIL

- a- sous-location
- b- cession
- c- droit de préférence
- d- régularisation de la cession

3.1. ACTIVITES AUTORISEES

a) activités annexes et connexes

Il est rappelé :

- que l'autorisation éventuelle de vendre, à titre accessoire, certains articles connexes ou complémentaires, ne s'entend que de vente à concurrence, pour chaque catégorie d'articles, de 10% au plus du chiffre d'affaires global.
- que l'autorisation éventuelle d'ouvrir un rayon concernant d'autres articles ne permet la vente de ces articles qu'à concurrence de 20% au plus du chiffre d'affaires global.
- et qu'ainsi, toute vente dépassant ces pourcentages devra être autorisée au titre des branches principales.

b) non exclusivité

Ne pouvoir se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence ; le Bailleur se réservant, en conséquence, la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre pour toutes activités.

c) non déspecialisation

Exercer, dans les lieux, les seules activités limitativement énumérées aux stipulations principales, à l'exclusion de toutes autres, et notamment ne pouvoir, en aucun cas, procéder à la vente de produits réglementés dangereux ou pétroliers.

Sauf à bénéficier des dispositions de l'article 34.1 et suivants du décret du 30 Septembre 1953.

d) autres caractéristiques propres aux Centres Commerciaux

d.1. Ne pouvoir, en aucun cas, se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne souscrit aucune garantie à cet égard quant aux difficultés éventuelles d'accès au Centre Commercial comme aux insuffisances temporaires ou définitives de signalisation.

JP
GC

d.2. Ne pouvoir, en aucun cas, se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, dans le cas où certains locaux dépendant du Centre Commercial resteraient inexplicables que soient les circonstances provoquant ce défaut d'exploitation et le temps pendant lequel il se prolongera.

d.3. Ne pouvoir, en aucun cas, se plaindre ni formuler aucune réclamation vis-à-vis du Bailleur, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, quant à la nature des Commerces exploités dans le voisinage immédiat ou média des locaux objet des présentes.

Sauf pour lui à rechercher directement la responsabilité éventuelle des exploitants concernés, dans le cas où les troubles, qu'il subirait de leur fait, excéderaient les troubles normaux de voisinage.

d.4. Ne pouvoir, en aucun cas, se plaindre ni formuler aucune réclamation dans le cas où le Bailleur restreindrait ou modifierait la libre circulation ou la disposition des parties communes, affecterait certaines parties communes de façon précaire ou durable à un usage d'animation commerciale, de stand de vente de toutes marchandises ; sans pouvoir arguer de ces modifications ou affectations pour prétendre à une modification du montant de son loyer ou la répartition des charges lui incombant.

d.5. Exercer des activités qui devront ne donner lieu à aucune convention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et, notamment, des autres locataires ou propriétaires exploitants du Centre ; le Preneur faisant son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété et soit toujours garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

3.2. REGLES DIVERSES

a) état des lieux - entretien - réparations

a.1. Etat des lieux

Le Preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, qu'il reconnaît être bon, et ne pourra exiger du Bailleur, en cours de bail, aucun aménagement ni aucune réparation autres que celles définies par l'article 606 § 1 et 2 du Code Civil.

Aucune dérogation ni extension n'est susceptible d'être fondée sur la nature de l'activité et les besoins de l'exploitation, le Preneur devant en faire son affaire personnelle.

Il en sera de même dans le cas où, par suite de modifications de la législation ou de la réglementation en vigueur, les locaux devraient subir des travaux de transformation ou d'aménagement, même si ceux-ci concernaient le gros-œuvre, y compris ceux prévus par l'article 606 du Code Civil.

Dans cette hypothèse, les travaux seraient exécutés aux frais exclusifs du Preneur comme il est indiqué ci-dessous, le Bailleur ne pouvant toutefois refuser son autorisation au Preneur dans la mesure où celui-ci justifiera du caractère obligatoire desdits travaux.

GC

Le Preneur aura donc à sa charge l'installation intérieure et extérieure de son local, nécessaire à l'exploitation de son commerce.

Il assume l'obligation d'effectuer dans les meilleurs délais, et sans interruption tous les travaux de nature immobilière ou mobilière nécessaires pour permettre l'exploitation effective des locaux dans des conditions compatibles avec le caractère du Centre Commercial.

Les frais et honoraires afférents à ces travaux, y compris éventuellement ceux des travaux de mise en conformité, sont à la charge du Preneur.

a.2. Entretien - Réparation

1. Charges des réparations

Entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien comme de toutes autres et les rendre en bon état à l'expiration du bail, quelles que soient la date et la cause de celle-ci.

Effectuer toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, y compris celles prévues par l'Article 606 du Code Civil.

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

2. Travaux du Preneur

Ne pouvoir faire dans les lieux 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.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'électricité et de protection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats auxquels le Bailleur restera étranger.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation faits par le Preneur dans les lieux loués y compris les aménagements immeubles par destination, resteront, en fin de bail (y compris en cas d'application de la clause résoltoire) la propriété du Bailleur, sans indemnité à sa charge, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur ; ce qu'il aura le droit de requérir, même s'il a autorisé lesdits travaux

Il est rappelé que le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous travaux de transformation ou d'aménagement, même si ceux-ci concernaient le gros-œuvre, dont l'exécution deviendrait nécessaire par suite de modifications, en cours de bail de la législation ou de la réglementation en vigueur : et ce, à l'exception de ceux prévus à l'article 606 du Code Civil.

dh
GC

Dans cette hypothèse, les travaux seront exécutés aux frais exclusifs du Preneur, le Bailleur ne pouvant toutefois pas refuser son autorisation au Preneur dans la mesure où celui-ci justifiera du caractère obligatoire desdits travaux.

De convention expresse, et par dérogation à l'article 23-3 § 1 et 2 du décret du 30 septembre 1953, les transformations et améliorations apportées aux lieux loués, au cours du bail à renouveler, seront prises en considération pour la détermination de la valeur locative lors des renouvellements du présent bail.

3. Travaux du Bailleur

Souffrir, sans indemnité, toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutés dans le Centre ou les terrains adjacents, quels qu'en soient les inconvénients et la durée ; cette dernière excéderait -elle quarante jours.

Faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencement divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Supporter, à ses frais, 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 et de l'électricité, de chauffage ou du téléphone.

Le Bailleur ou le Syndicat de copropriétaires aura 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 aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du Preneur.

Si, exceptionnellement, l'accès du local objet des présentes était entièrement condamné par suite de travaux imposés par le Bailleur, le loyer cesserait de courir pendant la durée de l'impossibilité absolue d'accès.

Le Preneur devra, de même, supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sans recours contre le Bailleur ; lequel le subroge en tant que de besoin, dans ses droits à cet effet.

b) esthétique - 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 Maître d'œuvre de l'immeuble, en particulier :

b.1. Ne pouvoir, en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur 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.

b.2. Devoir obtenir, pour toutes enseignes, l'autorisation du Maître d'œuvre de l'immeuble, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing du Centre Commercial, en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront respecter les inscriptions impératives du CAHIER DES CHARGES


Les enseignes ne pourront, en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou le toit.


GC

c) exploitation commerciale de la surface louée

c.1. Garnissement

Tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

c.2. Maintien en état normal d'exploitation

Maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normal en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Conserver les locaux ouverts et éclairés en faisant fonctionner les installations individuelles de climatisation pendant les douze mois de l'année de location, sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement Intérieur du Centre annexé aux présentes et qui, à défaut, ne seront pas différents de ceux pratiqués par la Grande Surface du Centre. Toutefois, il pourra être dérogé à cette clause en cas de nécessité et ce, uniquement pour les inventaires du magasin.

Exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

Ne pratiquer, dans les lieux loués de manière habituelle ou fréquente, aucune formule de vente au rabais, soldes massifs, liquidation de stock, ventes aux enchères publiques. Il aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes éphémères dans les limites d'usage.

S'interdire d'accomplir aucun acte pouvant nuire directement ou indirectement à la réputation du Centre Commercial.

c.3. ASSURANCES

1. Aux termes des dispositions ci-dessus, le Preneur doit rembourser au Bailleur, parmi les charges communes, les primes d'assurances versées pour les assurances de toute nature contractées et notamment les assurances incendie, explosion, dégâts des eaux et responsabilité civile.

Le Bailleur déclare toutefois renoncer à tous recours à l'égard du Preneur en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux au bâtiment et les assurances de l'immeuble comporteront mention de cette renonciation de recours.

CH
GC

2. Le Preneur devra se faire assurer :

- pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les risques de chantier ;
- pour responsabilité civile, et le recours des tiers et des voisins.

En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert en illimité, et que le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de six cent mille francs (600.000 F) minimum par sinistre, ce chiffre étant rajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

Pour ses biens propres : mobilier, matériels et marchandises contre l'incendie, les explosions, le vol, les dégâts des eaux et la perte des loyers et charges découlant du présent contrat, à concurrence d'une année en cas de réalisation d'évènements ouvrant droit aux garanties.

Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur, les copropriétaires et les autres exploitants pour les risques sus-visés ; sa police d'assurance devra porter mention de cette renonciation à recours.

La Société Bailleresse ayant renoncé à tout recours contre le Preneur à titre quelconque et ayant obtenu de ses assureurs la même renonciation moyennant surprise, le Preneur renonce lui-même à tous recours contre la Société Bailleresse et s'engage, d'autre part, à rembourser à la Société Bailleresse sa quote-part de la surprise demandée par les assureurs de cette dernière.

3. Si le commerce exercé par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins des surprises d'assurance, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprise payée par lui et, en outre, de la garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

En vue de faciliter la solution des litiges par la suppression des recours, de conserver l'homogénéité du risque et de sa gestion, compte tenu d'autre part du tarif unique qui, en raison de l'importance du risque, doit être fixé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie et pour éviter toutes surprises, le Preneur devra s'assurer auprès des assureurs de l'immeuble et du Bailleur.

4. Les polices d'assurances du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant le commencement de ses travaux, une copie certifiée conforme de ses polices.

5. Les assurances couvriront les biens à concurrence de leur valeur de reconstitution et/ou remise en l'état à neuf, écartant en toute hypothèse, la règle proportionnelle.

Jo
Gl

c.4. Responsabilité et recours

Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

1. En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourra être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;

2. en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement des ascenseurs, escalators, translators, sauf carence persistante et dolosive du Bailleur ;

3. en cas de modification ou de suppression du gardiennage du Centre, comme en cas d'insuffisance ou de manquements dans l'organisation et la gestion du Centre, laquelle n'incombe pas au Bailleur dont la prestation se limite à la mise à disposition du Preneur, à l'exclusion de toute autre ;

4. en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur ;

5. en cas d'agissements génératrices de responsabilité des autres commerçants du Centre, de leurs personnels, fournisseurs ou clients.

3.3. TRANSFERT DU DROIT AU BAIL

a) sous-location

Ne pouvoir ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les lieux loués, y compris par suite de la mise en location-gérance du fonds exploité dans les lieux loués.

L'autorisation expresse de sous-location partielle qui serait éventuellement accordée n'emporterait pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du bail, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

Il en résulte qu'en aucun cas le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au Bailleur, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location à lui consentie.

b) cession

Ne pouvoir céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, en totalité seulement, et à charge de respecter le droit de préférence stipulé ci-dessous.

Sera réputée vente de fonds de commerce la vente portant exclusivement sur le fonds créé dans les lieux loués, même si elle ne porte pas sur certains éléments communs à l'ensemble des exploitations du Preneur (marque, enseigne, nom commercial, etc..).

50
GC

c) droit de préférence

Notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception son projet de cession 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 conditions de la vente projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le 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 préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer et dont il sera de plein droit solidaire.

En cas de mise en oeuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de sa prorogation ou de son renouvellement.

d) régularisation de cession

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire du cessionnaire par le cédant pour le paiement des loyers et charges, comme de l'exécution de l'ensemble des clauses du bail, y compris pendant la prorogation ou le renouvellement éventuel de celui-ci.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié reçu par un notaire du département auquel le Bailleur sera appelé.

Une grosse de l'acte de cession devra être remise sans frais au Bailleur pour lui servir de titre d'exécutoire direct contre le cessionnaire.

IV - AUTRES DROITS ET OBLIGATIONS

4.1. A CARACTERE IMMOBILIER

- a- utilisation des parties privatives et communes
- b- visite des lieux
- c- restitution des lieux

4.2. CLAUSE RESOLUTOIRE ET PENALE

- a- résolutoire
- b- pénale

4.3. A CARACTERE JURIDIQUE

- a- modification
- b- tolérance
- c- indivisibilité


GC

4.1. A CARACTERE IMMOBILIER

a) utilisation des parties privatives et communes

a.1. Observations des règlements

S'obliger expressément à respecter les clauses et stipulations du Règlement de Co-propriété et/ou Règlement intérieur annexés aux présentes, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc...)

a.2. Modification du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété par accord entre le Propriétaire ou son représentant et le représentant légal de l'ASSOCIATION DES COMMERCANTS DU CENTRE COMMERCIAL "LE MARLIOZ" auquel le Preneur donne, par les présentes, mandat à cet effet.

Ledit mandat, en raison des intérêts communs des différentes parties intéressées, sera irrévocabile pendant toute la durée du présent bail, de ses prorogations ou renouvellements successifs.

a.3. 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 toute mesure à cette fin.

De même, il pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions de construction, des réparations, des changements ou modifications.

Il se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais pendant la durée du présent bail, et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation pour l'aménagement, la décoration et la commercialisation du Centre, sous la seule réserve de respecter la destination générale du Centre Commercial.

a.4. Parking

1. Interdictions

S'interdire pour lui-même, pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage des parkings réservés à la clientèle et dépendant du Centre Commercial, en vue de favoriser au maximum la fréquentation et donc la prospérité du Centre. Le Preneur, son personnel et ses fournisseurs devront utiliser les emplacements éventuellement réservés à cet usage, en conformité du règlement intérieur.

PP
GC

2. Sanctions

Etant donné le caractère essentiel de l'existence de nombreux parkings, d'une part et le nombre des membres devant être rattachés à l'exploitation du Centre d'autre part, s'engager à fournir au Bailleur l'indication des propriétaires, la marque et les numéros des voitures ou camions ou autres véhicules à moteur pouvaient lui appartenir ainsi qu'à son personnel, et à signaler immédiatement toute modification de cette liste.

La simple présence de l'un des véhicules dans les parkings autorisera le Bailleur à faire déplacer, remorquer ou enlever ledit véhicule, par toute entreprise de son choix, et à le faire entreposer dans tout garage aux frais, risques et périls du Preneur.

b) VISITE DES LIEUX

Réserver au Bailleur, ou pour les personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrée des locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

c) RESTITUTION DES LIEUX

c.1. Devoir lors d'un déménagement, 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 loyers et accessoires.

c.2. Devoir également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être par lui dues.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement et aux frais du preneur -sur convocation adressée par simple lettre recommandée avec demande d'accusé de réception- un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incomitant au Preneur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Régler directement au Bailleur le montant des réparations, sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur. Il en sera de même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.



4.2. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

a) clause résolutoire

a.1. Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou, en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, du cahier des charges ou des annexes, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

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

a.2. En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

La quittance du terme suivant sera majorée, de plein droit, du montant T.T.C. des frais de cette intervention.

a.3. A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, celles-ci seront automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur d'accomplir aucune formalité ni mise en demeure, majorées à titre de clause pénale non réductible, de 10% de leur montant.

En outre, les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêts, également de plein droit, au taux de 1% par mois de retard, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dûs dans leur intégralité.

Il en sera de même lorsque le Preneur aura bénéficié de délais de grâce en vertu de l'article 1244 du Code Civil, le tout indépendamment de tous frais de commandement, de recettes, de droits proportionnels d'encaissement et de tous autres frais légaux qui seront également supportés par le Preneur défaillant.

a.4. Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible correspondant à 1/360 ème des charges afférentes aux locaux 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.

AS
GC

Cette pénalité sera doublée en cas d'infraction à la règle de la continuité d'ouverture (absence de fermeture) aux jours et horaires d'ouverture ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives.

Les pénalités seront affectées à due concurrence au règlement des charges générales.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par exploit d'Huissier.

a.5. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant global du dépôt de garantie et des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

a.6. L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit judiciaire ou expiration du bail sauf droit au renouvellement, sera établi forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau Preneur.

b) Clause pénale

Le défaut ou la simple insuffisance de provision bancaire à la date du prélèvement, le défaut ou le simple retard de paiement, même partiel, au 15 du premier mois de chaque trimestre, au cas où le Bailleur aurait accepté un autre mode de paiement que le prélèvement d'office, d'un seul terme de loyer ou des charges incombant au Preneur, entraînera de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ou rappel, l'application, à titre de clause pénale, d'une majoration de 10 % du montant des sommes dues.

En outre, les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêt, dans les mêmes conditions, au taux de 1 % par mois de retard, tout mois commencé entraînant l'exigibilité des intérêts s'y rapportant.


GC

4.3. A CARACTERE JURIDIQUE

a) modification

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

b) tolérance

Cette modification des présentes ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du Bailleur, 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.

c) indivisibilité

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.

CLOTURE

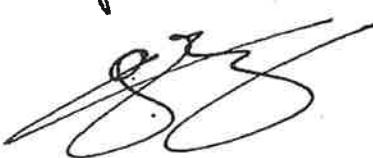
- Conditions suspensives
- Frais
- Election de domicile
- Compétence

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. C. Lévesque".

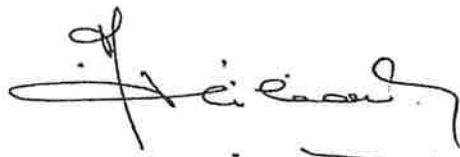
- a) conditions suspensives Cette Promesse de Bail est consentie sous la condition de la réalisation par la Société Bailleresse de l'ensemble immobilier dans lequel doit se situer le local objet des présentes et l'obtention des autorisations administratives indispensables pour l'activité commerciale envisagée par le Preneur.
- Cette Promesse aura valeur de Bail dès la remise des locaux par la Société Bailleresse ; un AVENANT constatant celle-ci, ^{avec réserve de placement} l'obtention des crédits s'y offrant, ce, au plus tard le 30 octobre 1987. Le Preneur, qui s'engage par ailleurs à ouvrir son magasin à la clientèle à compter du 1er Sept. 1988 réglera à la Société Bailleresse les travaux effectués pour son compte par cette dernière et qui seront détaillés dans le Cahier des Charges.
- frais Las frais et honoraires des présences, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions de l'article précédent.
- élection Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule des présences. Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loué du domicile dès l'ouverture du Commerce.
- d) compétence Pour tous litiges relatifs aux présences relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les parties attribuent compétence aux Tribunaux de Chambéry, ^{connaissonc la} pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

Établi à Chambéry
en autant d'exemplaires que de droit
le 2 aout 1987

POUR LE PRENEUR

Lu et Approuvé
Bon pour Accord


POUR LE BAILLEUR

Lu et approuvé
Bon pour accord


ARTICULATION DU DOSSIER

- I - Rappel du télex de convocation
- II - Avenant de régularisation de la promesse en bail définitif
- III - Cahier des Charges
- IV - Règlement Intérieur
- V - Facture du quadrimestre 1er Mai / 31 Aout 1988
- VI - Facture du Compte-prorata
- VII - Facture climatisation individuelle
- VIII - Modalités de règlement
- IX - Rappel des dispositions du Bail en matière de présentation des plans d'aménagement de façade et d'enseigne
- X - Procès-Verbal de remise du local

RAPPEL DU TELEX DE CONVOCATION

250214+
250214ZK PARIS F
064 1824 ♀
G H C M 232186F

VEUILLEZ TRANSMETTRE CE TELEGRAMME AUX INTITULES SUIVANT

MADAME CLORINDE GIMENEZ
CHEMIN DES BALMES
LUMBIN
38660 LE TOUVET

ROSNY LE : 4.03.1988
CONCERNE : LE MARLIOZ
OBJET : REMISE DES LOCAUX

MESDAMES, MESSIEURS,

NOUS AVONS LE PLAISIR DE VOUS ADRESSER LA PRESENTE CONVOCATION
POUR REGULARISER LA REMISE DES LOCAUX, A VOUS LOUES A BAIL, AFIN
QUE VOUS DISPOSIEZ DES DEUX A QUATRE SEMAINES INDISPENSABLES
A VOTRE INSTALLATION.

'VOUS DISPOSEREZ AINSI COMME NOUS VOUS L'AVIONS ANNONCE,
PRATIQUEMENT DU DOUBLE DE LA PERIODE INDISPENSABLE. AUSSI VOUS
ATTENDONS NOUS LE 9 MARS PROCHAIN A 19 H.30 PRECISES.

- A NOTRE HABITUELLE SALLE DE REUNION DU CERF VOLANT.

NOUS NOUS REJOUSSISSIONS A LA PERSPECTIVE DE VOUS REVOIR ET DE DEBUTER
LE PREMIER SPRINT DES COURSES QUE NOUS AURONS A MENER ENSEMBLE,
VOUS PRIANT DE CROIRE, MESDAMES, MESSIEURS, EN NOS DEVOUES SENTIMENTS

G.H.C.M/M.THIRAUT.

BXK251
250214Z
PGA RIHS FC M 232186F

CAHIER DES CHARGES

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

- 1 - ORIGINE

- Bail

- 2 - GENERALITES

- 3 - TRAVAUX DU BAILLEUR

- Locaux communs

- Electricité

- Téléphone

- Climatisation

- Ossature du bâtiment

- Finition

- 4 - TRAVAUX DU PRENEUR

- Dossier à fournir

- Dossier façade, enseigne

- Normes de réglements à respecter

- Travaux généraux

- Installation électrique

- Condition spéciale d'exécution

- Condition applicable aux entrepreneurs

- Assurance

- Travaux devant être exécutés par entreprises désignées

- Facturation au Preneur

CAHIER DES CHARGES

- 1 - GENERALITES

A - CONDITIONS ET TRAVAUX DU CENTRE COMMERCIAL "LE MARLIOZ AIX LES BAINS . Les locaux seront livrés dans l'état ci-après décrit.

L'énumération qui sera donnée est limitative, aucune dérogation n'est donc susceptible d'être fondée sur la nature de l'activité, les besoins de l'exploitation ou les servitudes administratives, le Preneur devant en faire son affaire personnelle.

B - TRAVAUX DU PRENEUR

a - Le Preneur assume pour sa part, l'obligation d'effectuer, dans les conditions ci indiquées, tous les travaux de nature immobilière et mobilière autres que ceux limitativement à la charge du Bailleure et nécessaire pour mettre les locaux en état d'achèvement, de finition et d'agencement mobilier permettant leur exploitation effective dans les conditions compatibles avec le caractère du Centre Commercial et, singulièrement, les travaux visés dans le présent cahier des charges, dont l'énumération n'est pas limitative mais énonciative.

b - Dans le but de diminuer les primes d'Assurance, le Preneur devra maintenir en état permanent de fonctionnement et entretien à ses frais, dans la totalité des lieux loués, un système d'extinction automatique d'incendie conforme au réglement et normes, ainsi qu'aux prescriptions des Assureurs, en utilisant l'entreprise du Centre sans pouvoir modifier ledit système ou faire obstacle, même provisoirement, à son fonctionnement; ceci sans l'accord du Bailleure et des Assureurs.

c - Les travaux devront être conformes aux prescriptions ci-après et ils devront être dirigés par un Architecte ou un décorateur qui devra justifier, à tout moment, d'être assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour des primes à sa charge. L'Architecte ou le décorateur du Preneur devra être présent à toutes les réunions d'études et de coordinations provoquées par le Bailleur et ses Architectes.

Ces réunions auront pour but, notamment, de rassembler pour les différents intéressés les informations nécessaires à leurs travaux et de définir les modifications éventuellement nécessaires des projets initiaux des Architectes ou des décorateurs.

d - Le Preneur devra, sans mise en demeure, remettre au Bailleur les dossiers demandés au chapitre III.

Il est précisé que ce contrôle ne saurait, à aucun titre, engager la responsabilité du Bailleur ou des techniciens consultés; ni exonérer le Preneur de toute responsabilité résultant de l'exécution des travaux pour son compte.

e - Le Preneur s'engage d'autre part :

. A demander, dès que possible, et à obtenir sans obligation du Bailleur, toutes les autorisations nécessaire avant d'entreprendre les travaux à sa charge et à respecter les prescriptions des autorités compétentes; plus spécialement celles incluses dans le permis de construire du Centre Commercial et ses modificatifs éventuels et celles des services de sécurité et de protection incendie.

. A effectuer ces travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bon matériaux et en respectant les documents pour lesquels il aura obtenu l'accord du Maître d'Oeuvre.

. A dégager et garantir le Bailleur de toutes responsabilités pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose provoqué directement ou indirectement par ces travaux.

. A ne pas endommager, gêner ou retarder l'achèvement de l'ouvrage du Bailleur à l'intérieur ou à l'extérieur du Centre Commercial.

. En cas de dommage, à supporter les frais de constat éventuel et de travaux de remise en état qui seraient prescrits par simple ordre de service du Maître d'Oeuvre du Bailleur.

. En cas de non conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par simple lettre du Bailleur, devront être accomplis dans un délai maximum d'un mois. La réception sans réserve des travaux par le Bailleur constitue la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par le Preneur.

- 2 - TRAVAUX DU BAILLEUR

A - LOCAUX COMMUNS

a - Mail

Climatisé, décoré, éclairé.

- Sol en carrelage, type COMBLANCHIEN ou similaire, posé à bain de mortier.
- Plafond décoratif en résille suspendue en acier laqué noir.
- La hauteur approximative en partie courante est de 3 M environ dans le mail derrière les caisses de la grande surface ..

La liaison avec le bandeau des boutiques est réalisée avec des lames métalliques.

Le bandeau des boutiques, uniforme, est réalisé pour laisser une hauteur libre de : 2,20 m. du sol fini.

B - ELECTRICITE

Les occupants des boutiques sont raccordés au réseau EDF par l'intermédiaire d'un poste de transformation et d'un comptage centralisé dans un local spécial; la liaison avec ce local sera réalisée par le Bailleur. Le preneur aura un contrat individuel avec E.D.F. Le Preneur disposera, à l'intérieur de son local, d'une arrivée électrique sur un disjoncteur.

- nature du courant : 220 V + Terre, avec possibilité, en accord avec EDF et aux frais du Preneur, d'une alimentation 380 V + Neutre + Terre.

- alimentation : par portion de 5 m en façade mail : l'arrivée par câbles (4 X 25 puissance 2) avec reprise, sur disjoncteur différentiel, (2 X 15/45 A) correspondant à une puissance approximative de 100 W/M2.

- puissance complémentaire : si le Preneur désire une puissance plus importante, nécessitant par exemple un branchement "barre poste", il en supporterà tous les frais directs ou indirects et en effectuera la négociation avec l'EDF. Le Preneur sera tenu d'en faire exécuter l'installation par l'Entreprise d'Electricité retenue par le Bailleur.

Au cas où le Preneur désirerait un transformateur pour ses besoins propres, tous les travaux de génie civil et d'installation électrique seraient à sa charge, depuis son branchement sur le réseau EDF avec, y compris, les incidences de démolition et de reprises éventuelles des ouvrages de voirie. La négociation s'effectuera directement entre l'Entrepreneur et l'EDF mais, ayant exécution, il devra en soumettre les plans et descriptifs au Bailleur et à ses Architectes.

C - TELEPHONE

- réseau extérieur des fourreaux alimentant chaque boutique en façade.

- l'installation téléphonique proprement dite est à négocier par chaque Preneur avec les P.T.T.

D - CLIMATISATION

~~Arrivée des fluides :~~

Chaque boutique est équipée d'une arrivée d'eau chaude et d'eau glacée :

- eau chaude : 70° à 90°
- eau glacée : 7° à 12°

Les attentes sont terminées par des vannes d'arrêt à 2,50 M du sol et dimensionnées sur la base des besoins de :

- 80 Kcal/h/M² ; Kcal = kilocalorie
- 100 fg/h/M² ; fg = frigorie

Chaque Preneur, en fonction de ses besoins liés à la nature de son activité et l'aménagement de sa surface, doit assurer les extractions et le recyclage dans le volume qui lui est alloué.

E - DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

a - SPRINKLERS

La protection des boutiques est réalisée sur le réseau général en partie haute :

- soit sous toiture
- soit sous plancher 1er étage.

Nature du risque : C3 pour l'Hypermarché.

R.T.D. B3 pour les réserves et les boutiques; (hauteur de stockage maximum de 4,70 M); densité de tête homogène : 1 tête pour 9 M² environ.

F - OSSATURES DU BATIMENT

a - nature des cloisons :

- entre boutique, aggloméré de ciment creux de 0,15 lourdé au mortier de ciment.
- sur façade extérieure : dito, de 0,20.

b - nature du sol :

Dallage béton brut livré à 5 cm du sol fini.

c - hauteur sous poutre :

• boutiques..6,20. m et/ou. 4,80 M environ à l'intérieur,
 .4,80. m..... M environ en façade.

G - FINITIONS

a - portes de sortie de secours :

Elle sont mises en place sur l'extérieur suivant les indications du plan numéro .80901.

Le Preneur équipera ses sorties de secours éventuelles de l'éclairage réglementaire à partir de son arrivée électrique personnelle.

b - écoulement des eaux :

Chaque boutique est équipée d'une seule évacuation, en attente de branchement : eaux vanne - eaux usées.

c - alimentation en eau :

Chaque boutique est alimentée en eau froide sanitaire par un piquage 20-27 à l'intérieur de la boutique équipée d'une vanne d'arrêt à M du sol.

Le comptage est à mettre en place par le Preneur.

Le Preneur désireux d'avoir une installation d'eau chaude sanitaire sera tenu d'installer lui-même son appareil de production.

- 3 - TRAVAUX DU PRENEURA - DOSSIERS A FOURNIR

Le Preneur devra sans mise en demeure et d'une manière non limitative :

- remettre au Bailleur et à son Architecte un plan faisant ressortir la distribution, l'implantation, la nature et l'importance des besoins techniques de son activité (électricité, eau chaude et froide, évacuation, chauffage, surcharge particulière) ainsi que le nom et l'adresse de son décorateur ou de son Architecte, sans que la remise dans cet avant projet et sa réception impliquent prise en charge par le Bailleur de travaux autres que ceux limitativement énumérés dans le présent cahier des charges.

- remettre au Bailleur et à son Architecte un dossier d'exécution qui sera composé de :

- . vue en plan des locaux avec leur aménagement complet et final.
- . vue en plan du faux plafond avec figuration et tous les motifs décoratifs, luminaires, calepinage etc...
- . plan de la façade,
- . un devis descriptif des travaux envisagés,
- . la documentation des fournisseurs d'équipements tels que faux plafond etc... ainsi que le label de classification de tenue au feu de ces mêmes matériaux.

8 - DOSSIER FAÇADE - ENSEIGNES INTÉRIEURES AU MAIL

Le Preneur devra remettre au Bailleur un plan de façade du magasin avec échantillons de matériaux. Il permettra ainsi au Bailleur d'apprécier les formes, les couleurs, les volumes ainsi que tous les éléments du graphisme employé dans la décoration des locaux.

Toutes les enseignes des Preneurs seront agréées par le Bailleur avant la fabrication ainsi que leurs dessins de conception et d'exécution.

Toute enseigne installée sans l'agrément du Bailleur pourra être enlevée par celui-ci aux frais du Preneur. L'approbation du Bailleur sera également basée sur :

- la conformité aux règlements concernant les enseignes,
- l'harmonie entre l'enseigne proposée et les normes d'esthétique d'ensemble du Centre Commercial ainsi que le graphisme.

Afin d'obtenir l'approbation du Bailleur, il conviendra de soumettre un croquis de l'enseigne proposée avec descriptif précis.

Ce croquis devra indiquer le type et les dimensions de toutes les lettres utilisées ainsi que le fond, la position sur la façade par rapport :

- aux panneaux latéraux,
- au niveau du sol,
- aux limites de propriétés séparant les magasins.

Les intensités spécifiques d'éclairage seront spécifiées.

Les dessins incomplets seront rendus à leurs auteurs sans approbation.

les enseignes devront également répondre aux spécifications et limites exposées ci-après, sauf dérogation expresse du Bailleur.

1 - La publicité de chaque enseigne sera limitée aux lettres désignant le nom ou le type du magasin (qui sera d'une nature générale et ne précisera point les marchandises offertes à la vente à l'intérieur, ni les divers services offerts), à l'exclusion de slogans ou insignes publicitaires, à moins qu'ils ne fassent partie normalement du nom du magasin.

2 - Toutes les enseignes seront conformes aux spécifications suivantes :

- l'enseigne ainsi que tous ses composants, seront situés à l'intérieur des limites de la façade du magasin du Preneur.

- toutes les enseignes seront fabriquées et installées en accord avec tous les règlements électriques applicables et devront être agréées par les services de sécurité incendie et les compagnies d'assurances.

- il ne sera admis aucun tube néon, fluorescent ou incandescent, aucune lampe ni boîte à jonction, ni câble ou tube, ni coffret; si ces appareils ne sont pas protégés ou dissimulés.

- il ne sera admis aucun éclairage clignotant, intermittent, mouvant, vibrant, dansant, ni aucune animation, ni lampe pivotante.

- il sera interdit d'indiquer le nom ou la marque du fabricant de l'enseigne ou de l'installateur.

Sont interdites :

- les enseignes en papier,
- les enseignes imprimées,
- les enseignes mobiles,
- les enseignes peintes en bois, carton, etc...
- les enseignes dites en drapeaux.

Les enseignes non éclairées par de l'électricité et qui possèdent des lettres lumineuses ou réfléchissantes.

C - NORMES ET REGLEMENTS

a - les travaux seront exécutés conformément :

- . à tous les règlements et normes applicables (D.T.U AFNOR et QUALIFELEC)
- . aux normes des Assureurs et pompiers et celles de l'Électricité de France.
- . aux spécifications des fabricants de matériaux du bâtiment.
- . aux règlement concernant la sécurité (notamment la sécurité des locaux ouverts au public).

b - il est rappelé que chaque Preneur doit obtenir un permis d'aménagement délivré par les Services Préfectoraux. Par ailleurs, le Preneur se soumettra aux dispositions prévues par le permis de construire du Bailleur couvrant l'ensemble du Centre Commercial ainsi qu'aux prescriptions édictées par la commission plénière des compagnies d'Assurances et des services de sécurité incendie; sans aucune responsabilité du Bailleur.

En outre, chaque Preneur devra justifier, avant l'ouverture du Centre du Certificat de conformité de ses installations électriques délivré par un organisme agréé; conformément aux règlements en vigueur.

D - TRAVAUX GENERAUX

Les travaux suivants seront à exécuter par le Preneur à ses frais.

Tous les travaux de nature immobilière ou mobilière autres que ceux limitativement à la charge de la Société BAILLERESSE et nécessaires pour mettre les locaux en état de finition, prêts à recevoir des clients.

Les Prestations intérieures seront les suivantes, étant précisé que cette liste est indicative et non limitative :

a - plafonds, faux plafonds :

Dans le cas de plafonds, ils seront en panneaux démontables d'un matériau incinérable conformément aux règlements ou en lames métalliques verticales ou horizontales démontables en cas de faux plafonds.

b - devanture des magasins :

La devanture devra comporter tous les ouvrages courants de devanture de magasin, notamment des rideaux de fermeture sur les parties communes. Les vitrines comporteront tous les fonds de vitrine d'exposition, leur sol et leurs installations d'éclairage.

c - murs et revêtement de murs

Tous les murs et cloisons intérieures, sur les lieux loués, devront être du type compatible avec les règlements de protection incendie. Le Preneur effectuera les habillages des séparations construites par le Bailleur de manière à obtenir un degré coupe feu conforme à la réglementation.

d - portes

Toutes les portes et la quincaillerie sur les lieux loués devront être conformes à la réglementation, au besoin être munies des dispositifs d'ouverture requis par les services de sécurité.

e - peintures intérieures

La décoration intérieure, toutes les surfaces des murs et plafonds ne recevant pas un revêtement, devront être peintes.

f - plomberie

Toute la plomberie intérieure du magasin comprendra notamment :

- pour les évacuation d'eaux vannes et eaux usées, des vidanges séparées jusqu'aux culottes en attente réservées par le Bailleur au niveau du plancher.
- tout appareillage sanitaire intérieur au magasin et son installation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.
- il sera obligatoire d'installer des W.C dans les magasins.

Le Bailleur se réserve le droit d'imposer l'installation de broyeurs ou de bacs de décantation suivant la nature des activités du Preneur.

g - installations électriques

Le Preneur doit faire sa demande de raccordement et d'abonnement au service ^{commercial} 1'EDF .8, .Square Alfred Boucher 73 100 - AIX LES BAINS de *****

Le Preneur devra réaliser son installation complète suivant les règles et normes en vigueur au moment de l'exécution et se conformer à toutes les prescriptions particulières pouvant lui être imposées par les services de sécurité et par la réglementation propre du Centre; ceci pendant toute la durée de son Bail.

Le Preneur devra effectuer l'installation intérieure de sa boutique, en éclairage de sécurité, par blocs autonomes agréés assurant la signalisation de la ou des issues de secours, ainsi que l'éclairage du local, conformément à la réglementation en cours.

Le Preneur devra s'assurer et supporter les frais d'un organisme de contrôle agréé pour faire vérifier ses installations électriques. Il devra remettre un exemplaire du rapport de vérification au Bailleur et un exemplaire à son installateur électricien, afin que ce dernier produise l'attestation de conformité délivrée par le Consuel.

Cette attestation de conformité sera à remettre à l'EDF pour obtenir la délivrance du courant; une photocopie de cette attestation sera à conserver à la disposition de la commission auxiliaire de sécurité.

La capacité du câble alimentant la boutique est prévu pour une puissance d'éclairage de 100 Watts/M2; ceci pour une alimentation B.T normale. Dans le cas d'un branchement -type borne poste ou transformateur individuel- se reporter au § 8 des travaux dus par le Bailleur.

h - dispositifs de lutte contre l'incendie :

Le Bailleur livrera, en même temps que la coque, un réseau de protection haute.

Dans le cas où l'aménagement du Preneur nécessiterait un double réseau de protection incendie, cette installation devra être prévue et sera à la charge du Preneur avec tout l'appareillage de commande automatique nécessaire et, ceci, en conformité des demandes faites par l'Assemblée Pleinière des Compagnies d'Assurances en vue de l'utilisation des locaux.

Toute modification de cette utilisation devra faire l'objet de déclarations complémentaires.

Le Preneur assurera la mise en place, dans les locaux, d'extincteurs manuels; conformément à la demande des Compagnies d'Assurances et des services de sécurité incendie.

i - téléphone :

Le Preneur devra faire son affaire de l'installation téléphonique propre à son magasin et de la demande de raccordement à l'administration de PTT.

j - ordures et déchets :

Le Preneur devra prévoir une aire de stockage pour ses déchets, à l'intérieur des lieux loués, située à proximité des parties communes.

k - télévision :

Le Preneur désireux d'installer une antenne de télévision en ferz la demande expresse au Bailleur et fera son affaire de sa propre installation et de son bon fonctionnement.

l - appareillage et agencement des magasins :

Le Preneur sera responsable de tous ses équipements et branchements, qu'ils soient fixes ou non, qui seront exécutés à ses propres frais, des appareils agencements ou marchandises propres à sa profession ou au genre de commerce qu'il exerce ; y compris, sans toutefois être limitatifs, les éléments suivants :

la fourniture et l'installation des tapis et moquettes, le mobilier, le rayonnage, appareillage et agencement du magasin, la décoration intérieure, les présentations graphiques, enseignes intérieures, miroirs, corniches etc ...

Ainsi que les appareils d'éclairage et toutes autres installations.

E - CONDITIONS SPECIALES D'EXECUTION

Avant toute exécution de travaux, chaque Preneur devra obligatoirement :

- s'assurer le concours d'un technicien qualifié, Architecte ou décorateur, chargé de l'exécution des travaux et le désigner par écrit au Bailleur.
- les responsables assisteront au rendez-vous organisé par le Maître d'Œuvre, répondront à toute convocation de celui-ci ayant trait à la police du chantier ou à la coordination des travaux.
- les entreprises ou sous-traitants retenus pour l'exécution des travaux du Preneur seront agréés par le Bailleur avant le commencement des travaux.
- pour ce faire, ils devront justifier de leur qualification professionnelle.

F - CONDITIONS APPLICABLES AUX ENTREPRENEURS ET SOUS-TRAITANTS

Tous les travaux seront exécutés selon les règles de l'art et conformément aux dessins et spécifications agréés par le Bailleur et par le Preneur.

Le Preneur prendra à sa charge le paiement de toutes les taxes ou redevances résultant des travaux et obtiendra une autorisation d'exploitation des autorités compétentes.

Les dépôts de matériel ou matériaux à l'extérieur des locaux loués sont rigoureusement interdits, sauf pendant les instants nécessaires à leur déchargement et leur reprise. Pour cette manutention, l'Architecte donnera au responsable des travaux toutes instructions utiles (horaires, emplacements, itinéraires des véhicules).

L'implantation de toute installation indispensable aux entrepreneurs sera faite obligatoirement dans l'emprise des locaux loués.

Les mortiers et bétons gachés dans l'emprise des locaux du Preneur.

Les entrepreneurs et sous-traitants participant aux travaux du Preneur seront tenus de faire transporter tous les détritus et gravats, résultant de leurs travaux, aux bennes installées par le service des Architectes.

Le chantier de chaque Preneur sera clos dès l'ouverture des travaux par la mise en place d'une clôture jointive sur toute la hauteur et toute la largeur des ouvertures du magasin. Elle sera composée de panneaux de bois agglomérés et d'une porte dont les clés seront remises au pilote désigné par le Bailleur. De plus, sera fixé à 2 M de hauteur sur cette clôture, un panneau de bois de 0,75 X 0,45 peint de couleur blanche et mentionnant en lettres noires le nom du magasin, son numéro, le nom du décorateur et son numéro de téléphone.

Le Bailleur et le Maître d'Œuvre auront droit d'inspecter à tout moment les travaux du Preneur.

G - ASSURANCE

Les Architectes décorateurs, leurs entreprises ou sous-traitants, devront se conformer à la législation sur la réglementation du travail et la sécurité sociale, et assurer à leur personnel une rémunération en vigueur, conformément aux conventions collectives et aux usages de la profession.

Le Preneur devra justifier que ses prestataires de service sont titulaires :

- d'une police d'assurances "individuelle de base" couvrant les risques d'exécution et leur responsabilité décennale.
- d'une police d'assurances "responsabilité civile" pour dommages de toute nature causés au tiers avec une garantie illimitée :
 - a . par le personnel salarié en activité de travail et par le matériel,
 - b . du fait des travaux avant réception,
 - c . du fait d'un événement engageant la responsabilité du prestataire de service après la réception de ses travaux.
- d'une police d'assurances "responsabilité civile, incendie, explosion, dégat des eaux", couvrant les risques non seulement des travaux en cours d'exécution, mais également des dommages causés au bâtiment proprement dit.

H - TRAVAUX AVANÇES PAR LE BAILLEUR A LA CHARGE DU PRENEUR

Les travaux décrits ci-dessous seront réalisés par les entreprises du Bailleur aux frais du Preneur.

a - bandeau porte-enseigne intérieur :

Il sera en tole pliée et laquée sur ossature en serrurerie dimension : suivant plan

b - habillage des poteaux :

Il sera en tole pliée et laquée

c - habillage tête de mur

d - raccordement électrique entre le local comptage et la boutique

· puissance jusqu'à 12 KWH : 3.500,00 Frs HT

e - climatisation :

. le Bailleur, réalisant la climatisation de l'ensemble de la galerie marchande, amène en attente, au droit de chaque boutique, les alimentations chaudes et froides. A ce titre une participation financière est demandée au Preneur, à la signature du bail.

. le Bailleur, d'autre part, fournira et mettra en place les installations propres à chaque local afin que les boutiques soient équipées de façon homogène permettant ainsi de garantir un fonctionnement équilibré de la climatisation.

Pour ce poste, la participation du Preneur est fixée à 19,60 Frs HT par M3 d'air pulsé.

f - téléphone :

Liaison téléphonique

g - honoraires :

10 % du montant des frais avancés pour le local considéré.

h - compte prorata :

De plus, les frais de branchement seront perçus par le Bailleur au titre de fourniture d'électricité, d'eau, fourniture de bennes pour l'enlèvement des gravats, rémunération du personnel de nettoyage avant l'ouverture du Centre.

Le montant de ces frais sera de F.HT/M2 50,00.

I - OBLIGATIONS DIVERSES

a - les Preneurs devront climatiser et chauffer leurs locaux à leurs frais, à partir des arrivées des fluides fournis par le bailleur

b - les travaux pouvant avoir une incidence sur l'ensemble du Centre Commercial (sortie en toiture, reprise de gros oeuvre etc...) devront obligatoirement être exécutés par les entreprises du Bailleur et en obtenir son accord.

c - extinction automatique : en particulier en cas de faux plafond exigeant un double réseau, le Preneur devra, préalablement à tout commencement de travaux, demander un devis à l'installateur du Bailleur et traiter directement avec lui.

d - conformité : suivant la législation en vigueur concernant les locaux recevant du public, il est obligatoire pour le Preneur de faire contrôler ses travaux privatifs par un organisme agréé (APAVE, SOCOTEC, CEP, VERITAS).

e - le Bailleur se réserve le droit d'imposer l'installation d'une extraction suivant la nature des activités du Preneur.

J - RECEPTION

La réception, par le Bailleur, des travaux exécutés par le Preneur, conformément au cahier des charges et aux dessins approuvés et aux documents du Bail, sera accordée après examen des ouvrages par le Maître d'Oeuvre du Bailleur. Le Preneur notifiera au Bailleur. Le Preneur notifiera au Bailleur, 15 jours au moins à l'avance, la date prévue pour l'achèvement des travaux. Le Preneur s'engage à supporter tous les frais afférents à ces contrôles.

Après réception, toute modification ou adjonction aux aménagements des locaux devra être soumise à l'agrément du Bailleur.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Luu et Apposé



Les preneurs ne pourront s'opposer à l'exécution des tâches de l'équipe de sécurité qui pourra (en cas de sinistre ou d'urgence seulement) entrer par effraction dans un local privatif, même en l'absence d'occupants, pour y prendre toutes mesures utiles - et dans ce cas en assurera ensuite la fermeture ou la protection jusqu'à la première heure d'ouverture suivante du Centre Commercial.

Le bailleur ou la Direction du Centre a qualité pour intervenir à l'intérieur des locaux privés pour la mise en application des mesures réglementaires de sécurité du public et peut à ce titre y faire faire des contrôles.

CHAPITRE VI - INFRACTIONS

En cas de non respect par les preneurs des dispositions du présent règlement intérieur, les sanctions suivantes seront applicables :

a) Infraction à l'éclairage des enseignes et vitrines :

b) Infraction aux horaires d'ouverture des magasins :

Ces infractions seront constatées par huissier et leur montant sera versé à :
Cabinet G.H.C.M. 2 rue Léon Blum 93118 ROSNY SOUS BOIS
Syndic agissant pour le compte de la S.C.I. SUDAIX

Bien entendu, l'application des sanctions ci-dessus est indépendante de celles dont dispose par ailleurs le bailleur, en vertu de toute autre document contractuel, et qu'il pourra toujours mettre en oeuvre.

ANNEXE A UN BAIL
EN DATE A 8 mars 1988
DU ..

*Lu et Approuvé
Bon pour Accord*

