

## Système de réservation électronique des surfaces promotionnelles

### Bail à loyer & conditions générales de vente (CGV)

#### Condition de base

Une présentation et description détaillée (concept) de la promotion prévue, des photos et des croquis du montage complet du stand constituent la condition essentielle permettant la location d'une surface promotionnelle. L'affectation ainsi que la distribution de marchandises (sampling), dépliant, ballons ou similaire et le nombre de promoteurs présents doivent y être notifiés.

#### Remarque préliminaire

Sur la base du bail à loyer et des conditions générales de vente ci-après (CGV), le bailleur (représenté à chaque fois par la société PRIVERA SA) loue des surfaces promotionnelles au locataire de ces surfaces (dénommé ci-après également locataire tout court). Pour alléger le texte du contrat, nous y utiliserons exclusivement la forme masculine, étant évident que la forme féminine est toujours sous-entendue.

#### 1 Qualité

La promotion doit offrir une valeur ajoutée aux visiteurs. Elle doit séduire et divertir le visiteur, et encourager ce dernier à l'interaction.

#### 1.1 Présentation

La présentation de la promotion doit être en tout temps soignée, de qualité supérieure et avoir bonne allure sous tous les angles (par ex. visibilité du côté arrière du stand, vue plongeante des étages supérieurs, etc.). On part du principe que la qualité correspond à celle de la construction des stands d'exposition. Parois pliables pop-up (murs écrans) avec entoilage unilatéral (sans vision arrière correspondante), tentes, parasols, bannières publicitaires, beach flags, présentoirs extérieurs (îlots, présentoirs) ne sont pas autorisés (indoor).

#### 1.2 Personnel

Le personnel opérant sur la surface promotionnelle doit porter une tenue vestimentaire impeccable et uniforme. Le nom de la personne ou de l'entreprise doit figurer sur un badge nominatif. Le personnel ne doit pas manger, boire ou fumer sur le stand.

#### 1.3 Contact

Les visiteurs ne pourront être abordés que si ces derniers signalent de l'intérêt pour la promotion en pénétrant volontairement à l'intérieur de la surface ou s'ils s'arrêtent intéressés à hauteur de la promotion. Les promoteurs ont exclusivement le droit d'aborder les clients intéressés à partir de leur surface promotionnelle. Il est interdit aux promoteurs d'aborder des visiteurs non-intéressés ou d'agir hors de leur surface promotionnelle. Ce comportement est considéré comme agressif et peut, en cas de récidive, entraîner l'expulsion sans indemnité du centre par le Center Management.

#### 1.4 Indication des prix

Indication claire (le nom de la maison doit être mentionné sur les prix ou les quittances). Affiches de publicité et de prix selon les prescriptions officielles usuelles obligatoires. La raison sociale est affichée dans tous les cas.

### 1.5 Chiffre d'affaires

Le locataire est tenu de communiquer au bailleur le chiffre d'affaires à la fin de la semaine avec le relevé de caisse.

### 1.6 Concurrence: offre/assortiment

Le locataire ne peut faire valoir pour lui-même aucune protection contre la concurrence ou protection de son assortiment. Il n'est pas non plus autorisé à offrir des produits ou services qui concurrencent les locataires internes du centre commercial.

#### Sont également exclus de la vente:

- les produits développant une trop forte odeur
- les marchandises de mauvaise qualité
- les marchandises blessant les sentiments ethniques et/ou religieux
- les offres hard selling (prestataires de services financiers, abonnements téléphoniques, assurances, etc.)
- les partis politiques
- les associations à caractère religieux (par ex. les églises)
- la gastronomie externe, les stands de restauration rapide, les offres de boissons.

### 1.7 Montage et démontage

La surface est mise « telle quelle » à disposition du locataire.

Seule l'exécution de la promotion telle que présentée comme concept au bailleur est autorisée à être montée. Les besoins concernant les voies d'accès (par ex. largeur des portes, hauteur des plafonds, capacité portante des sols, accès avec rampe respectivement sans gradins, etc.) et l'approvisionnement des surfaces promotionnelles en électricité, eau, Internet, etc. doivent être notifiées à temps directement aux services techniques sur place.

Le stand est aménagé avec goût et ne dépassera en aucun cas les dimensions indiquées au sol, ainsi que la hauteur maximum de 1,50 m.

**Hauteur maximale:** les constructions ou stands dont la hauteur dépasse 1,50 m requièrent une autorisation spéciale de la direction du centre, car ces derniers divisent le centre commercial et dévalorisent son aspect. Ceux-ci limitent, en outre, la vue sur les autres locataires.

En règle générale, les montages et démontages complets doivent avoir lieu en dehors des horaires d'ouverture des magasins, sauf si les parties en conviennent autrement avec le service technique local. Il faut convenir au préalable du montage et démontage du stand avec le service technique local. De plus, le locataire doit lui-même demander les autorisations et concessions officielles nécessaires aux autorités et les présenter au plus tard au début du bail au service technique ou à la direction du centre commercial.

### 1.8 Protection incendie

Tous les matériaux utilisés ainsi que tous les stands d'exposition et revêtements de sol doivent satisfaire aux exigences de la classe de protection incendie B1. L'ensemble des activités liées à une flamme nue (par ex. allumer des bougies) sont interdites dans le centre.

### 1.9 Surveillance

Dans la mesure où une surveillance du stand est nécessaire ou souhaitée par le locataire en dehors des heures de surveillance du centre, le locataire prendra en charge tous les coûts additionnels qui y sont liés, en particulier ceux de mise à disposition du personnel de surveillance.

#### **1.10 Nettoyer/vider**

A la fin du bail, le locataire est tenu de débarrasser et de nettoyer complètement la surface promotionnelle et de rendre la surface dans l'état dans lequel celle-ci lui avait été remise au début du bail. Tous les emballages et ordures doivent être éliminés par le locataire à ses frais. Si le locataire ne vide pas entièrement la surface, tous les objets restés sur la surface pourront être enlevés par le bailleur aux frais du locataire.

#### **1.11 Sonorisation**

Il n'est pas permis d'utiliser une propre installation de sonorisation pour la surface promotionnelle.

#### **1.12 Véhicules**

Si des véhicules sont utilisés comme objets d'exposition, pour des raisons de sécurité, les réservoirs de ces véhicules sont à vider, à l'exception d'une petite quantité résiduelle (contenu max. du réservoir de 3 l). Les batteries des véhicules doivent être débranchées. Les bouchons des réservoirs doivent être fermés. Les clés de contact doivent être conservées hors du véhicule. Les véhicules peuvent uniquement être exposés sur la surface promotionnelle avec une vitesse enclenchée et le frein à main tiré.

#### **1.13 Objet de location**

Le locataire de la surface promotionnelle loue la surface de promotion qu'il a choisie dans le centre commercial correspondant. Le bailleur se réserve le droit de déplacer à un autre endroit adéquat l'emplacement de la surface pour des raisons d'exploitation.

Le locataire n'est pas en droit de sous-louer la surface ou d'en céder l'utilisation à un tiers. En sont exclues les agences qui louent la surface pour un client.

#### **1.14 Acceptation du contrat**

En principe, le bailleur accepte le contrat à travers la confirmation électronique dans le système de réservation de PRIVERA SA. Dans des cas exceptionnels, l'acceptation peut être donnée également par oral/écrit par PRIVERA SA.

#### **1.15 Présence et obligation d'exploitation**

Pendant la durée du bail, le locataire est tenu d'exploiter, sans interruption et conformément à sa finalité, la surface louée durant les heures d'ouverture du centre commercial. Il ne laissera ni entièrement ni partiellement la surface promotionnelle inutilisée ou vide, et garantira que la surface ne sera pas laissée sans surveillance pendant les horaires d'ouverture. Les fermetures temporaires (par ex. pour les pauses de midi, les jours de repos, etc.) ne sont pas autorisées. Le locataire fait également en sorte qu'une personne adulte familiarisée avec les produits de la promotion soit présente sans interruption pour renseigner et prendre en charge le déroulement des ventes.

#### **1.16 Conditions de paiement**

Le paiement préalable est une condition impérative pour la remise de la surface louée au locataire. Le locataire est tenu de verser, avant la date de début de la location, le loyer convenu sur le compte indiqué sur la confirmation de réservation. Si le montant dû n'est pas versé sur le compte indiqué avant la date de début de la location, la réservation sera automatiquement supprimée.

### 1.17 Dénonciation du bail

Chaque résiliation/annulation doit se faire à travers le système de réservation.

Dénonciation par le bailleur: Le bailleur est en droit de dénoncer en tout temps le contrat, même sans mise en demeure spéciale, dans la mesure où les montants convenus dans le système de réservation ne sont pas virés en temps voulu. PRIVERA SA procède à la dénonciation à travers le système de réservation.

Le bailleur est en tout temps en droit de dénoncer le contrat de bail avec effet immédiat, et ce également avant le début du bail, si les autorisations officielles nécessaires concernant le locataire, n'ont pas été données à temps ou si elles ont été annulées. Dans ce cas, le locataire ne peut pas faire valoir de droits vis-à-vis du bailleur. Les violations des CGV peuvent également entraîner une résiliation sans préavis du contrat. Si le locataire est responsable des conditions qui ont entraîné la résiliation sans préavis, ce dernier est tenu de verser des dommages-intérêts au bailleur.

Si l'utilisation de la chose louée se poursuit après la fin du bail, le rapport de bail ne sera néanmoins pas considéré comme reconduit à durée indéterminée. Si les affaires du locataire ne sont pas enlevées à temps, il est obligé de payer une pénalité contractuelle au bailleur. La pénalité contractuelle s'élève au triple du dédommagement total d'utilisation à payer pour la période de dépassement.

### 1.18 Dénonciation par le locataire (annulation)

En cas de dénonciation (annulation) du bail à loyer par le locataire, la peine conventionnelle suivante sera due selon la date de la résiliation:

jusqu'à dix semaines avant le début du bail:	<b>40%</b>
jusqu'à six semaines avant le début du bail:	<b>60%</b>
jusqu'à quatre semaines avant le début du bail:	<b>80%</b>
jusqu'à une semaine avant le début du bail	<b>100%</b>

#### **En tous les cas au moins CHF 50.-.**

Cette disposition reste valable même si la surface a pu être relouée plus tard. Cette indemnité pourra être compensée par les éventuels versements déjà effectués au bailleur par le locataire. Sous réserve de répercussion des coûts générés par l'inoccupation de la surface.

### 1.19 Responsabilité du locataire

Le locataire répond de tout dommage occasionné à la surface promotionnelle par ses employés, fournisseurs, clients et autres personnes en relation avec lui, à moins que le locataire ou les personnes précitées n'aient pas causé le dommage.

### 1.20 Assurances

Il incombe au locataire de s'assurer à hauteur suffisante contre les dommages et pertes des objets apportés. Le locataire contractera une assurance incendie, responsabilité civile et contre l'interruption de service au montant usuel pour une telle promotion afin de couvrir tout éventuel dommage matériel, corporel et financier. Le bailleur décline toute responsabilité.

### 1.21 Règle de l'établissement

Tout dérangement des autres locataires doit être évité dans l'intérêt du bon voisinage. Cela concerne en particulier les nuisances sonores ou olfactives. Le locataire veillera, en outre, également à ce que ses clients n'entravent pas l'accès aux autres points de vente ou le libre passage dans la zone de circulation/mall. Le locataire répond des dommages découlant du non-respect de cette obligation et doit prendre des mesures correctives immédiates en cas de réclamation.

Il est tenu de procéder en tout temps à des mesures de nettoyage, également hors de son espace locatif, dans la mesure où les salissures sont liées à son exploitation. Le locataire doit enlever immédiatement à chaque fois tous les conteneurs et détritrus.

Le locataire doit libérer l'accès aux voies principales de circulation et aux voies d'évacuation nécessaires, libérer les entrées des bâtiments, des surfaces de circulation, des esplanades, des passages, des cages d'escalier, des entrées des caves, etc. de tout objet. La présentation des marchandises hors des surfaces louées n'est autorisée qu'après accord du bailleur, respectivement du service technique local. Dans la mesure où il existe des installations et équipements communs, tels que par ex. chauffage, ventilation, climatisation, ascenseurs, installation d'élimination des déchets, il faut respecter les dispositions d'utilisation séparées et se conformer aux instructions des services techniques locaux.

Pour toutes les questions liées à la sécurité et à l'ordre, des prescriptions des autorités et du bon voisinage, le locataire doit suivre les directives du Center Management, respectivement du service technique.

### **Le personnel d'exécution sur place doit être informé de ces CGV.**

Toute disposition complémentaire locale ou individuelle prise pour chaque surface promotionnelle figure séparément dans le système de réservation sous la surface concernée et fait également partie de ces CGV.

Kriens, janvier 2015