RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

CONTRAT DE LOCATION-GERANCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Société DISTRIBUTION CASINO FRANCE, Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 106 801 329 euros, dont le siège social est à SAINT ETIENNE (42100), 1 Cours Antoine Guichard, identifiée sous le numéro 428 268 023 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE, agissant d'ordre et pour le compte de sa Branche Proximité, seule concernée par les présentes,

Représentée aux présentes par **Monsieur François BESSE**, **Directeur d'exploitation franchises,** dûment habilité en vertu d'un pouvoir en date du 6 juin 2024 de Madame Magali DAUBINET-SALEN, Présidente,

Ci-après dénommée **"CASINO"**

D'UNE PART

ET

LOUDINA, Société par Actions Simplifiée (à Associé Unique) au capital de 1.000 €, dont le siège social est à PARIS (75007) 26 rue Bosquet, immatriculée sous le numéro 933 250 649 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, dont l'extrait Kbis est annexé aux présentes (**annexe 1),**

Représentée par **Monsieur EDDASSOUKI Jaouad David**, né le [redacted] à [redacted] domicilié à [redacted] de nationalité [redacted]

Agissant en sa qualité de Président, nommé à cette fonction en vertu de l'article 32 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 15 des mêmes statuts,

Ci-après dénommée **"le Locataire Gérant"**

D'AUTRE PART

CASINO et le Locataire Gérant étant ci-après désignés individuellement « la **Partie** » et collectivement « les **Parties** »,

Paraphes: _____/_____

-Ce Document est confidentiel – Il est formellement interdit de le communiquer à des tiers-

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

PREAMBULE

CASINO a pour principale activité la distribution à dominante alimentaire à destination des consommateurs au travers notamment de ses réseaux d'hypermarchés, supermarchés et magasins de proximité. Elle a également développé une activité dans le secteur du e-commerce à dominante alimentaire notamment par le biais du site Internet Casino.fr

CASINO exploite notamment directement ou indirectement, un réseau de magasins de proximité à dominante alimentaire sous l'enseigne VIVAL.

Le Locataire Gérant étant intéressé par l'exploitation, sous l'enseigne «VIVAL » en respectant le concept lié à cette enseigne, d'un fonds de commerce d'alimentation générale situé à **NIMES (30900) Centre Commercial du Castanet,** d'une surface de 130 m² (**ci-après le « Fonds »)**, les Parties ont entrepris des négociations en vue de la conclusion, d'une part, d'un contrat de location-gérance et, d'autre part, d'un contrat d'affiliation avec location d'enseigne.

Le Locataire Gérant a en effet, de par son expérience professionnelle passée, acquis de solides connaissances dans le domaine de la vente de produits de grande consommation et souhaite dorénavant faire fructifier cette expérience.

Le Locataire Gérant a de plus déclaré :

- disposer de l'ensemble des informations nécessaires pour s'engager en toute connaissance de cause ;
- être conscient des enjeux que revêt ce partenariat pour l'image et la réputation de CASINO ;
- disposer de l'ensemble des moyens nécessaires lui permettant de respecter l'ensemble de ses obligations à l'égard de CASINO ;
- être entièrement libre de s'engager, aucun autre engagement, y compris antérieur, n'étant susceptible de remettre en cause la portée de ses obligations à l'égard de CASINO ou d'engager la responsabilité de CASINO ;
- ne pas avoir fait l'objet d'une mesure conduisant à une interdiction d'exercer une profession commerciale ou industrielle et/ou de diriger, gérer, administrer ou contrôler, à un titre quelconque, directement ou indirectement, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, toute entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale.

Le Locataire Gérant précise en outre qu'il connaît parfaitement, du fait notamment de son activité passée et des investigations qu'il a menées dans le cadre de son projet, l'activité, la zone de chalandise, la clientèle et les concurrents situés sur la zone de chalandise du Fonds, objet des présentes.

Les Parties ont par conséquent décidé de se rapprocher pour définir ensemble les modalités de leur collaboration et ont conclu le présent contrat (**ci-après, « le Contrat »).**

Par ailleurs, un contrat de franchise (ci-après **« le Contrat de Franchise**) aux termes duquel CASINO concédera au Locataire Gérant le droit d'utiliser l'enseigne (VIVAL) et le concept lié à cette enseigne et approvisionnera le Locataire Gérant, dans le cadre de l'exploitation du Fonds sera conclu ce même jour entre les Parties.

Le Locataire Gérant reconnaît avoir reçu de CASINO, vingt (20) jours au moins avant la signature du présent Contrat, le document précontractuel d'information prévu par les articles L. 330-3 et R. 330-1 du Code de commerce, ainsi qu'un modèle du présent contrat. En conséquence, le Locataire Gérant reconnaît avoir été pleinement informé sur l'identité de CASINO, son évolution, son activité, le marché et les perspectives de

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

développement, sur ses résultats et son réseau d'exploitation. Le Locataire Gérant reconnaît avoir pris pleine connaissance des conditions juridiques et financières du Contrat dont il en a échangé la teneur, le cas échéant, avec son conseil. Il reconnaît avoir pris connaissance des articles L. 330-3 et R. 330-1 du Code de commerce. Il reconnaît que les documents qui lui ont été remis sont complets et conformes audits articles.

ARTICLE 1. OBJET

CASINO donne en location-gérance au Locataire Gérant le Fonds

Les conditions de l'approvisionnement du Locataire Gérant et de l'écoulement des produits vendus dans le fonds de commerce sont stipulées dans le Contrat de Franchise.

Il est convenu que CASINO conservera la possibilité, directement ou indirectement d'exploiter ou de donner en location-gérance des points de vente existants ou futurs sous la même enseigne ou sous d'autres enseignes dans la zone de chalandise du Locataire Gérant sans que celui-ci puisse s'y opposer.

ARTICLE 2. INDIVISIBILITE

Il est bien entendu entre les Parties, que le Contrat d'une part, et le Contrat de Franchise d'autre part constituent un tout indivisible.

Il s'ensuit que si l'un des deux contrats se trouve résilié pour quelque cause que ce soit, l'autre se trouvera résilié automatiquement et de plein droit à la même date, sans formalité aucune.

Toutefois, la cessation du Contrat, en raison de la cession ou de l'apport du fonds de commerce loué au seul profit du Locataire Gérant, n'emportera pas résiliation automatique du Contrat de Franchise.

ARTICLE 3. DESIGNATION

Le fonds de commerce donné en location-gérance comprend :

- la clientèle et l'achalandage,
- le matériel et le mobilier commercial, ainsi que les agencements et installations dépendant du fonds présentement loué, dont un état descriptif établi contradictoirement entre les Parties figure en **Annexe 2**,
- le droit à la jouissance des locaux dans lesquels est exploité le fonds,
- le bénéfice et la charge de toutes autorisations pouvant concerner l'exploitation du fonds donné en location-gérance.

Ainsi que ce fonds existe, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le Locataire Gérant déclarant le bien connaître.

Il est par conséquent expressément convenu que la désignation qui précède est énonciative et non limitative, en sorte que la présente location-gérance porte sur la totalité des éléments mobiliers corporels et incorporels affectés par CASINO à l'exploitation du fonds loué, à l'exception de la marque VIVAL et du concept lié à cette enseigne dont les modalités du droit d'utilisation sont détaillées dans le Contrat de Franchise précité.





Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

ARTICLE 4. MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

CASINO est bénéficiaire d'un contrat de location des locaux, dans lesquels est exploité le fonds faisant l'objet du Contrat, conclu aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 novembre 1976 entre la SCI LE CENTRE 3 et la société ECONOMATS DU CENTRE initialement (aux droits de laquelle se trouve DISTRIBUTION CASINO FRANCE et antérieurement la société SLDC), pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er janvier 1977 pour se terminer le 31 décembre 1985.

Ce bail a fait l'objet de divers avenants de renouvellement, dont le dernier conclu aux termes d'un acte sous seing privé en date des 28 août et 18 octobre 2017 entre la SCI CENTRE 3 et DISTRIBUTION CASINO FRANCE, à compter du 1er octobre 2017 pour se terminer le 30 septembre 2026.

Le Locataire Gérant déclare avoir parfaitement connaissance de ce bail et du dernier avenant, dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe 3**), et s'engage en conséquence à en respecter les charges et conditions, de telle sorte que CASINO ne soit jamais inquiété à ce titre.

Du fait du Contrat, les locaux seront occupés par le Locataire Gérant en sa seule qualité de locataire-gérant, sans que celui-ci puisse invoquer la qualité de cessionnaire ni celle de sous-locataire.

Les locaux dans lesquels est exploité le fonds loué feront l'objet d'un état des lieux dressé contradictoirement par les Parties dans le mois de la signature du Contrat.

Le droit à l'occupation des locaux étant accessoire au Contrat, il est expressément stipulé que la cessation du Contrat pour quelque cause que ce soit, y compris la résiliation à l'initiative du Locataire Gérant à raison de la faute de CASINO entraînera la résiliation automatique de ce droit à l'occupation des lieux.

A la cessation de la location-gérance, quelle qu'en soit la cause, le Locataire Gérant devra quitter les locaux et les restituer, en bon état d'entretien et de réparations, à peine d'astreinte, de plein droit, sans mise en demeure préalable.

Toute inexécution par le Locataire Gérant de ses obligations au titre du Contrat donnera lieu, à compter du trente et unième jour suivant la mise en demeure que lui aura adressée CASINO, au paiement par le Locataire Gérant d'une astreinte définitive et comminatoire égale à cinq cent euros (500 €) par jour d'inexécution.

ARTICLE 5. DUREE

Le Contrat est conclu pour une période de trois (3) années, à compter du **13 FEVRIER 2025** jusqu'au **12 FEVRIER 2028,** sous réserve de ce qui est indiqué à l'article 2.

Les parties pourront résilier le Contrat à chaque date anniversaire en respectant un délai de préavis de trois (3) mois

Le Contrat sera résilié de plein droit et sans indemnité de part ni d'autre si le bailleur des locaux, visé à l'**Article 4**, refuse le renouvellement du bail, ou encore en cas de résiliation du bail pour non-respect de l'article 6.

Sept (7) mois avant l'échéance de la troisième (3) année du Contrat, les Parties s'engagent à manifester leur intention de poursuivre ou non leurs relations contractuelles ainsi que la forme desdites relations qu'elles entendent appliquer au plus tard quatre (4) mois avant la fin du Contrat.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

La présente location-gérance est consentie et acceptée aux charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes :

a) Conditions d'entrée en jouissance

Le Locataire Gérant prend le fonds de commerce présentement loué, ainsi que les locaux dans lesquels il est exploité, qu'il déclare bien connaître pour les avoir visités, dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre CASINO ou prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance ci-après fixée, pour quelque cause que ce soit.

Le Locataire Gérant reconnait en conséquence que les matériels, mobiliers et installations se trouvant dans les locaux où est exploité le fonds sont conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'environnement en vigueur et exigées compte tenu de la nature du fonds et de ses activités, et que tous ces matériels et installations sont en bon état de fonctionnement.

b) Destination du fonds

Le Locataire Gérant devra conserver au fonds loué sa destination et son activité.

Le Locataire Gérant ne pourra en transférer le siège, ni modifier l'enseigne, le nom commercial ou le mode d'exploitation dudit fonds, sans l'accord préalable et écrit de CASINO.

c) Exploitation du fonds

Le Locataire Gérant exploitera ce fonds en son propre nom et pour son propre compte. Il en conservera les bénéfices et en supportera les pertes. Sauf l'effet de la responsabilité solidaire avec CASINO, prévue par l'article L 144-7 du Code de Commerce et celle prévue par l'article 1684 - 3 du Code Général des Impôts, Le Locataire Gérant sera seul responsable vis-à-vis des fournisseurs et de tous tiers quelconques de tous les engagements qu'elle contractera à l'occasion de l'exploitation de ce fonds. Il devra supporter toutes les charges de ville, de police ou de voirie auxquelles l'exploitation pourra donner lieu.

Il se conformera aux usages commerciaux et dispositions légales et réglementaires, notamment celles régissant la location-gérance et respectera les dispositions de la convention collective applicable.

Il sera responsable de toutes contraventions ou infractions constatées du fait de l'exploitation du fonds, sans qu'en aucun cas CASINO puisse être inquiétée à ce sujet ni tenue pour civilement responsable.

Le Locataire Gérant veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation ou la diminution de rendement du fonds ou de son résultat et, notamment, à ne pas grever le fonds de charges inconsidérées et disproportionnées (que celles-ci résultent notamment de la conclusion de contrats de travail, d'engagements unilatéraux, de l'employeur ou autre) avec la contrepartie économique en résultant pour le fonds ou le service rendu.

A toutes fins utiles, il est précisé que le respect par le Locataire Gérant de ces dispositions et du présent article est une condition déterminante du consentement de CASINO à s'engager dans le cadre des présentes et que leur non-respect ouvrira droit pour CASINO à résilier de plein droit et immédiatement le Contrat aux torts exclusif du Locataire Gérant selon les modalités prévues à l'article 9 des présentes, nonobstant la possibilité pour CASINO de solliciter des dommages et intérêts.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

Le Locataire Gérant s'engage à communiquer immédiatement, sur simple demande de CASINO, tout document lui permettant de justifier, à tout moment, que ses activités sont bien conformes auxdits lois et règlements. Il s'engage plus particulièrement à obtenir le renouvellement de toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce.

Le Locataire Gérant s'engage à relever et garantir CASINO dans l'hypothèse où cette dernière serait mise en cause pour un manquement du Locataire Gérant à ses obligations légales.

d) Informations

Les comptes du Locataire Gérant devront être établis conformément aux règles juridiques, comptables et fiscales en vigueur ; toutes les opérations liées à l'activité exercée dans le cadre de l'exploitation du fonds devront y figurer.

Le Locataire Gérant devra faire parvenir à CASINO une copie de la plaquette de ses comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexe, liasse fiscale) dès qu'elle sera disponible et en tout cas au moins une fois par an au 30 Juin de chaque année au plus tard.

Le Locataire Gérant communiquera également mensuellement :

- le chiffre d'affaires TTC réalisé dans le Fonds de commerce en respectant les ventilations définies par CASINO ;

- le nombre de clients ayant fréquenté son Fonds de commerce.

Si le Locataire Gérant a d'autres activités que celle de l'exploitation du fonds loué, il tiendra une comptabilité analytique de chacune de ses activités.

Le Locataire Gérant devra faire parvenir semestrielle à CASINO une situation à jour de ses effectifs et plus particulièrement le nombre de salariés, leur amplitude horaire hebdomadaire ainsi que la masse salariale.

e) Entretien – Remplacement

Il a été procédé à un inventaire contradictoire et détaillé des matériels et agencements confiés au Locataire Gérant.

Le Locataire Gérant devra, à tout moment, pouvoir représenter le matériel qui lui a été confié et dont il assure la garde.

Le Locataire Gérant entretiendra en bon état le mobilier, le matériel et les installations servant à l'exploitation du fonds, conformément aux normes de sécurité, d'hygiène et d'environnement, en y faisant effectuer notamment toutes les réparations et transformations nécessaires.

Toutes les réparations d'entretien seront à sa charge, sauf celles pour lesquelles il sera établi qu'elles sont rendues nécessaires par l'usure normale. Il souscrira notamment un contrat d'entretien et maintenance des matériels listés en annexe ainsi qu'un contrat spécifique pour la maintenance des équipements frigorifiques dont le niveau de prestation devra être conforme aux standards appliqués par le Groupe CASINO dans des magasins similaires.

Dans les 3 mois suivant la signature des présentes, le Locataire Gérant devra transmettre à CASINO toute attestation justifiant de la conclusion des Contrats Obligatoires ci-après :





Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

Liste des Contrats Obligatoires

Elément à contrôler	Périodicité	Organisme compétent
Installation frigorifiques	2 fois par an	Frigoriste
Installation électrique	1 fois par an	Bureau de contrôle
	tous les 4 ans	Bureau de contrôle
Portes automatiques (tous systèmes)	2 fois par an	Entreprise compétente
Rideaux métalliques	1 fois par an	Entreprise compétente
Extincteurs et RIA	1 fois par an	Entreprise compétente
Presses à cartons et compacteurs	4 fois par an	Bureau de contrôle
Alarme SSI	1 fois par an	Entreprise compétente
	tous les 3 ans pour catégories A et B	Bureau de contrôle
Skydomes (désenfumage naturel)	1 fois par an	Entreprise compétente
Désenfumage mécanique	2 fois par an	Entreprise compétente
Tables élévatrices et élévateurs à usage particulier (type ADS)	2 fois par an	Entreprise compétente
	tous les 5 ans	Bureau de contrôle
Montes charges non accompagnes	1 fois par mois	Entreprise compétente
	tous les 5 ans	Bureau de contrôle
Ascenseurs	toutes les 6 semaines	Entreprise compétente
	tous les 5 ans	Bureau de contrôle
Aérothermes + chaudières gaz	1 fois par an	Entreprise compétente
Gerbeur	2 fois par an	Bureau de contrôle
Vignettes balances point de vente	Valable 2 ans	Entreprise compétente
Vignettes balances combinés préemballages	Valable 1 an	Entreprise compétente
Maintenance des étiquettes EEG Pricer	Valable 1 an	Entreprise compétente
Maintenance de la solution encaissement et monétique	Valable 1 an	Entreprise compétente
Hot Spot Wifi (si le magasin est équipé d'un mange debout)	Valable 1 an	Entreprise compétente

Par ailleurs, à chaque date anniversaire du Contrat et dans un délai de 3 mois, le Locataire Gérant devra communiquer toute attestation à jour justifiant de l'existence des contrats précités.

Paraphes: ____ / ____

-Ce Document est confidentiel – Il est formellement interdit de le communiquer à des tiers-

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

Le Locataire Gérant sera tenu de remplacer à ses frais tous les éléments corporels qui viendraient à être perdus, volés, détériorés ou détruits, pour quelque cause que ce soit.

CASINO sera tenu de remplacer les éléments corporels qui deviendraient hors d'usage du fait de leur usure normale, sauf ceux qui ne répondraient plus aux besoins de l'exploitation du fonds.

CASINO se réserve la possibilité de procéder au remplacement du matériel d'exploitation en fonction notamment des données commerciales, afin de faire bénéficier le Locataire Gérant des avancées technologiques, ou en cas de modification substantielle ou de refonte du concept visé au Contrat de Franchise. Le Locataire Gérant devra souffrir le trouble résultant dans son exploitation de ces remplacements.

Dans cette hypothèse, compte tenu de l'intérêt qui en résulterait sur le plan commercial pour le Locataire Gérant, le montant de la redevance de location-gérance pourra être révisé à la hausse, de gré à gré entre les Parties ou, à défaut, par décision du Président du Tribunal de Commerce de SAINT-ÉTIENNE auquel les Parties attribuent expressément compétence.

Le Locataire Gérant ne pourra apporter aucune modification à la structure des locaux sans l'accord préalable et écrit de CASINO.

Les améliorations faites par le Locataire Gérant resteront acquises à CASINO, sans indemnité.

f) Impôts et taxes

Le Locataire Gérant supportera les impôts, taxes, contributions et autres charges auxquels les biens et droits loués peuvent ou pourront être assujettis et résultant de leur exploitation à compter du jour d'entrée en jouissance, notamment la contribution économique territoriale, même si ces impôts et contributions sont établis au nom de CASINO.

De son côté, CASINO supportera tous les impôts et charges afférents à l'exploitation du fonds loué antérieurement à cette date.

Les impôts, taxes, contributions et autres charges seront répartis entre les Parties prorata temporis de la date de signature du Contrat par les Parties.

g) Assurances

1 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LA SOCIÉTÉ LOCATAIRE GERANTE

Le Locataire Gérant s'oblige à avoir la qualité de commerçant. Il engage sa responsabilité à l'égard de Groupe CASINO s'il commet des actes susceptibles de porter atteinte à la bonne réputation de l'enseigne « VIVAL ».

Le Locataire Gérant assurera et maintiendra assurés, à ses frais et pour des montants suffisants ne pouvant en aucun cas être inférieurs à ceux fixés dans la "Charte Assurance" annexée au Contrat **(Annexe 4),** les biens lui appartenant ou à lui confiés, notamment les agencements, aménagements, installations générales et techniques, mobiliers, matériels et marchandises contre les périls incendie, explosion, foudre, électricité, vol y compris les détériorations immobilières, dégâts des eaux, grèves, émeutes, mouvements populaires, terrorisme, sabotage, attentats, bris de glace, pertes d'exploitation, ladite liste étant non exhaustive. De même, il assurera la responsabilité civile vis-à-vis des tiers tant du fait des biens ci-dessus énumérés, lui appartenant ou à lui confiés, que du fait de l'exploitation commerciale du risque, y compris la garantie des intoxications alimentaires.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

Le Locataire Gérant assurera, dans les mêmes conditions que ci-dessus, les biens dont il a la garde ou à lui confiés par le Groupe CASINO et autres que ceux mentionnés dans l'article ci-après relatif aux « assurances souscrites par le Groupe CASINO ».

Le Locataire Gérant souscrira également une assurance garantissant sa responsabilité d'occupant de l'immeuble vis-à-vis du ou des propriétaires dans lequel est exploité le fonds de commerce donné en location gérance et des tiers.
Le Locataire Gérant devra souscrire pour le compte du Groupe CASINO une assurance garantissant la perte de la valeur vénale du fonds de commerce appartenant à ce dernier. Le Groupe CASINO aura qualité d'assuré au titre de la garantie souscrite à cet effet et percevra directement des assureurs du Locataire Gérant les indemnités d'assurances correspondantes en cas de sinistre.

Le Locataire Gérant sera en outre tenu de s'assurer contre les risques d'accidents du travail.

D'une manière générale, le Locataire Gérant devra souscrire toutes assurances nécessaires dans le cadre de son activité.

Ces polices d'assurances, souscrites auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurances notoirement solvables ne pourront pas être modifiées, suspendues ou résiliées sans que le Groupe CASINO n'en ait été préalablement informé, un mois avant la date de résiliation du contrat. La ou les polices d'assurances devront faire mention de cette obligation.

Le Locataire Gérant devra pouvoir justifier à tout moment auprès du groupe CASINO, et à la première demande de celui-ci, de la souscription des assurances précitées ainsi que du paiement à jour des primes correspondantes, et devra, en cas de renouvellement du Contrat justifier auprès du groupe CASINO de la souscription des assurances précitées à la date effective dudit renouvellement.

2 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE GROUPE CASINO

Le Groupe CASINO fera assurer pour des montants suffisants, contre l'incendie et les risques divers, les bâtiments dans lesquels est exploité le fonds de commerce objet de la présente convention. De même, si besoin est, le Groupe CASINO souscrira la garantie des risques locatifs correspondante, agissant dans l'un ou l'autre cas, tant pour son propre compte que pour celui de qui il appartiendra.

3 - RENONCIATION A RECOURS

Le Locataire Gérant renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le Groupe CASINO et ses assureurs.

h) Responsabilités et recours

Le Locataire Gérant ne pourra pas tenir CASINO pour responsable et en conséquence lui réclamer des dommages et intérêts ou une diminution des redevances, dans les cas suivants :

- vols ou autres faits délictueux dont le Locataire Gérant pourrait être victime dans les locaux,
- interruption ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou le chauffage, ou de tous services affectant la galerie marchande ou les extérieurs,
- accident survenant dans les locaux à son personnel, à la clientèle ou aux fournisseurs, pour quelque cause que ce soit.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

Le Locataire Gérant renonce à tout recours en responsabilité contre CASINO pour les détériorations, quelles qu'elles soient, subies dans les locaux. En conséquence, il s'engage à faire insérer une clause de renonciation à recours dans ses polices d'assurance.

Le Locataire Gérant est responsable de plein droit à l'égard de CASINO comme de tout tiers des dommages de toute nature susceptibles de leur être causés tant par lui-même que ses préposés ou toutes personnes auxquelles il ferait appel pour exécuter une obligation résultant du Contrat, dommages pouvant survenir aussi bien en cours d'exécution du Contrat qu'après exécution comme conséquences directes et/ou indirectes du fait même de cette exécution.

Le Locataire Gérant déclare se porter garant de tout recours et/ou réclamation que des tiers pourraient exercer à l'encontre de CASINO dans le cadre du Contrat et s'engage à prendre à sa charge toutes les conséquences pouvant en résulter à l'occasion de l'exécution du Contrat.

i) Contrats en cours

Le Locataire Gérant sera subrogé dans le bénéfice des accords passés par CASINO avec des tiers et/ou des filiales ou branches du Groupe Casino et relatifs à l'exploitation du fonds loué, sous réserve des éventuelles clauses d'intuitu personae. Dans ce cas, le Locataire Gérant fera son affaire personnelle de l'obtention de l'accord préalable et écrit de CASINO et/ou du cocontractant.

Le Locataire Gérant assumera les charges et obligations correspondantes et fera son affaire personnelle de l'agrément par tous intéressés de sa substitution dans le bénéfice de ces accords.

Si le Locataire Gérant décide de ne pas poursuivre ou se trouve dans l'impossibilité de poursuivre l'exécution des accords passés par CASINO et relatifs à l'exploitation du fonds loué, il le notifiera à CASINO par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de trente jours à compter de la signature des présentes. CASINO fera son affaire de la résiliation des contrats que le Locataire Gérant ne souhaiterait ou ne pourrait pas poursuivre. Le Locataire Gérant poursuivra néanmoins lesdits contrats dans les conditions de résiliation convenues de sorte que CASINO ne soit tenu à aucune indemnité pour rupture de contrat.

Si certains des accords, considérés comme obligatoires « Contrats Obligatoires » ne sont pas poursuivis par le Locataire Gérant, ce dernier s'engage à leur substituer des conventions offrant des garanties équivalentes qui devront être conclues dans le délai de trente jours à compter de la notification adressée à CASINO dans des conditions de résiliation telles que CASINO ne soit tenu à aucune indemnité pour rupture de contrat.

Le cas échéant, le Locataire Gérant remboursera à CASINO les avances et/ou acomptes que celle-ci a versés aux fournisseurs et prestataires.

En ce qui concerne les produits livrés à la clientèle par CASINO, antérieurement au Contrat, le Locataire Gérant coopérera au service après-vente et à la garantie, de telle façon que CASINO ne puisse être inquiétée ni recherchée à ce titre.

j) Abonnements

Le Locataire Gérant fera son affaire de la poursuite de la modification ou de la résiliation, à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous contrats et abonnements relatifs au téléphone et à la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité. Il remboursera dans les meilleurs délais à CASINO les sommes que cette dernière aurait pu déposer en garantie.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

k) Marchandises

Les marchandises en stock à la date d'entrée en jouissance seront reprises par le Locataire Gérant au vu d'un inventaire contradictoire établi entre les Parties.

La cession des marchandises sera effectuée au prix facturé et payé selon les conditions convenues entre les Parties.

Le Locataire Gérant s'engage à maintenir le fonds constamment garni de marchandises de même nature, qualité et quantité que celles qui existent actuellement, afin de constamment offrir à la clientèle un service de qualité.

l) Personnel

Le Locataire Gérant poursuivra les contrats de travail en cours avec tous droits acquis, notamment d'ancienneté et de retraite, liant CASINO aux salariés affectés à l'exploitation du fonds loué dont la liste - avec indication de leur ancienneté, fonction, rémunération brute et avantages particuliers (notamment en nature) - figure dans un état certifié par les Parties (**annexe 5**).

Le Locataire Gérant reprendra en conséquence le personnel et fera son affaire de tout nouveau contrat qu'il consentira, de telle sorte que CASINO ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet et ne soit tenu à aucune indemnité à cet égard. Le Locataire Gérant fera donc son affaire de la poursuite, de la modification ou de la rupture des contrats de travail des salariés repris par lui. Il régularisera, si besoin est, sa situation avec la Sécurité Sociale, l'URSSAF, les ASSEDIC, les organismes de prévoyance, les caisses de retraite et autres organismes sociaux à compter de la prise de possession.

Le Locataire Gérant sera tenu de régler au personnel l'intégralité des congés payés, treizième mois le cas échéant, droits acquis et autres primes et avantages, dès lors que la date d'exigibilité sera postérieure à la date de prise d'effet du Contrat et de supporter les charges sociales y afférentes.

Le précédent locataire-gérant supportera *prorata temporis* la part des indemnités et avantages en cause (et notamment les congés payés et le cas échéant le treizième mois) se rapportant à la période antérieure à la date de prise d'effet du Contrat ainsi que les charges sociales y afférentes. Ces sommes seront versées au repreneur sur facture au plus tard trois semaines après la date d'entrée en jouissance.

Le précédent locataire-gérant supportera les conséquences de tout contentieux ou litige né avec tout salarié, se rapportant à la période antérieure à la prise de possession par le Locataire Gérant.

m) Correspondance

Le Locataire Gérant sera tenue de transmettre sans délai à CASINO les lettres, factures et de manière générale toutes les pièces se référant à des opérations antérieures à son entrée en jouissance.

Le Locataire Gérant devra indiquer sur tous ses documents, lettres, factures, documents commerciaux, ainsi que sur toutes pièces signées par lui ou en son nom, sa qualité de locataire gérant et son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

n) Visite des locaux

Pendant toute la durée du Contrat, le Locataire Gérant devra laisser tout mandataire de CASINO visiter les locaux durant les heures d'ouverture du Locataire Gérant, pour s'assurer de leur bon état.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

Sauf urgence, CASINO devra en avertir le Locataire Gérant au moins 24 heures à l'avance.

Le mandataire signalera au Locataire Gérant les défauts d'entretien ou autres, auxquels celui-ci sera tenu de remédier dans le délai d'un mois ; à défaut, CASINO pourra y remédier elle-même aux frais, risques et périls du Locataire Gérant.

En cas de non-renouvellement ou de résiliation du Contrat, le Locataire Gérant devra laisser visiter les locaux par le candidat à la location au cours des trois mois précédant la date effective du départ du Locataire Gérant, pendant les jours et heures d'ouverture de ce dernier, sous réserve qu'il soit averti au moins 24 heures à l'avance.

o) Publicité

Les Parties feront, en conformité avec les dispositions du Code de Commerce, publier, dans le délai de quinze jours, le Contrat, sous forme d'extraits ou d'avis, dans un journal d'annonces légales du ressort du fonds donné en location.

La fin de la location-gérance devra donner lieu aux mêmes mesures de publicité.

ARTICLE 7. REDEVANCES

a) Montant des redevances

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant le paiement par le Locataire Gérant, à CASINO, d'une redevance annuelle hors taxes de **15.600 euros** (Quinze mille six cents euros), soit 1.300 € (Mille trois cents euros) par mois.

Le paiement de la redevance aura lieu mensuellement à terme à échoir entre les mains de CASINO.

a) Indexation

La redevance sera révisée chaque année à la date anniversaire du Contrat, en fonction des variations (i) de l'indice des loyers commerciaux en prenant pour base le dernier indice connu et publié à ce jour par l'INSEE (valeur [133,08 : déc. 2024]) et (ii) des conditions locatives.

L'indice qui sera utilisé sera le dernier indice connu et publié à la date anniversaire du Contrat.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice choisi, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Commerce de SAINT-ÉTIENNE saisi par la partie la plus diligente.

b) Prélèvement automatique

De convention expresse entre les Parties, il est convenu que le Locataire Gérant confère d'ores et déjà à CASINO l'autorisation de prélever automatiquement sur son compte, que le Locataire Gérant s'engage à ouvrir

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

auprès d'un organisme financier, le premier jour ouvrable de chaque mois, le montant des redevances, loyers, charges, frais, intérêts, accessoires, et plus généralement tout ce qui se rapporte ou découle du Contrat.

Pour l'exécution de la présente clause, le Locataire Gérant s'engage, lors de la signature du Contrat, à remettre à CASINO, dans les délais les plus courts, toutes les autorisations et documents nécessaires et notamment les formulaires de demande de prélèvements, autorisation de prélèvements, relevé d'identité bancaire (RIB), postal (RIP), caisse d'épargne (RICE)...

En cas de changement d'organisme financier ou de compte, le Locataire Gérant communiquera immédiatement toute modification qui pourrait intervenir et s'oblige à fournir, dans les huit jours qui suivront ces modifications, tous les nouveaux documents et autorisations nécessaires à l'accomplissement de la présente clause.

Pour permettre au Locataire Gérant d'approvisionner son compte en temps voulu, CASINO pourra adresser, avant chaque échéance, un avis indiquant le montant à prélever.

c) Retard dans les paiements

Tout retard dans le paiement des sommes dues par le Locataire Gérant à CASINO entraînera, outre la faculté pour celle-ci de résilier le Contrat conformément aux dispositions de l'**Article 9**, l'application aux sommes dues, de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable, d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10 points de pourcentage, à compter de la date d'échéance et jusqu'au paiement du prix, sans que la présente clause puisse autoriser le Locataire Gérant à différer le paiement, à bonne date, de ses redevances, ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de quarante (40) euros fixé par l'article D.441-5 du Code de Commerce.

Tous les frais de recouvrement seront à la charge exclusive du Locataire Gérant.

ARTICLE 8. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Locataire Gérant versera à CASINO la somme de **2.600 €** (Deux mille six cents euros) à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance et sera remboursable après la cessation du Contrat, sous réserve de la parfaite exécution par le Locataire Gérant de toutes les clauses et conditions y figurant et du paiement de l'intégralité des impôts directs dus par lui du fait de l'exploitation du fonds et, après qu'ait été dressé l'état des lieux, du bon état du matériel et du mobilier, sous déduction de toutes sommes qui pourraient être dues à CASINO.

ARTICLE 9. RESILIATION

Le Contrat pourra être résilié par CASINO de plein droit, après une mise en demeure restée infructueuse pendant trente jours, dans les cas suivants :

- en cas de manquement à l'une ou l'autre des dispositions de l'**Article 6 « *CHARGES ET CONDITIONS* »** des présentes,

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

- d'une manière générale, en cas de défaillance du Locataire Gérant dans l'exécution de ses obligations contractuelles et légales et/ou en cas d'agissements du Locataire Gérant de nature à causer un préjudice ou à porter atteinte à CASINO,

- en cas de changement de contrôle, au sens de l'article L 233-16 du Code de Commerce, de la société locataire gérante, ou de la/des société(s) la contrôlant au sens des mêmes dispositions et/ou de non-respect des dispositions de l'**Article 12** ***« INTUITU PERSONAE »,***

- en cas de condamnation pénale du ou de l'un des dirigeants du Locataire Gérant,

- en cas de non-renouvellement ou de retrait des autorisations administratives, licences et permis requis pour l'exploitation du magasin,

- en cas de mise sous sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Locataire Gérant, si l'administrateur ne décide pas la continuation du Contrat,

- en cas de dissolution volontaire de la société Locataire Gérant, interdiction ou incapacité de ses mandataires sociaux,

- en cas de cessation de l'un des contrats obligatoires, sauf si cette cessation est suivie immédiatement par la conclusion d'un nouveau contrat équivalent,

La résiliation prendra effet avec un préavis d'un mois suivant l'émission de la notification de résiliation par CASINO.

ARTICLE 10. CONSEQUENCES DE LA CESSATION DU CONTRAT

En cas de cessation du Contrat, pour quelque cause que ce soit et notamment en raison de sa résiliation anticipée conformément aux dispositions de l'**Article 9**, le Locataire Gérant devra, sous peine d'une astreinte journalière égale à cinq cent euros (500 €) :

- régler toutes sommes restant dues à CASINO, celles-ci devenant immédiatement exigibles à la date de cessation du Contrat,

- restituer en nature et en bon état d'entretien le matériel, l'outillage, le mobilier, les agencements et installations présentement loués. Il devra également remettre à CASINO, en bon état d'entretien, ceux qu'elle aura requis ou créés, en remplacement ou adjonction de ceux présentement loués,

- quitter les locaux dans lesquels le fonds loué est exploité.

Sous réserve de ce qui précède, CASINO profitera de plein droit, lors de la cessation du Contrat, des améliorations apportées par le Locataire Gérant aux matériel, outillage, mobilier, agencements, installations et marchandises dépendant du fonds présentement loué, sans que le Locataire Gérant puisse, du chef de ces améliorations, prétendre à indemnités.

CASINO ne sera tenu de verser aucune indemnité au Locataire Gérant pour la plus-value pouvant affecter les éléments corporels et incorporels dépendant du fonds loué.

A l'expiration du Contrat, le Locataire Gérant fera son affaire de la résiliation de tous contrats et accords passés par lui avec des tiers et relatifs à l'exploitation du fonds loué, à moins que CASINO n'accepte expressément d'être subrogé dans ses droits et obligations.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

Par ailleurs, CASINO supportera sa quote-part prorata temporis de la contribution économique territoriale exigible au titre de l'année au cours de laquelle la cessation du Contrat prendra effet et se rapportant au fonds loué et ce, à compter du premier jour du mois suivant la date de cessation effective du contrat. Cette quote-part sera reversée au Locataire Gérant, à première demande de sa part et sur présentation de l'avertissement et d'un décompte établi par ce dernier.

Il est toutefois convenu que CASINO sera en droit de compenser toute somme qu'elle devrait au Locataire Gérant avec tout montant dont cette dernière pourrait lui être redevable au titre du Contrat.

CASINO pourra prendre toute mesure de publicité qui lui semblera utile pour informer les tiers de la cessation du Contrat.

A la cessation du Contrat, pour quelque cause que ce soit, si le Locataire Gérant refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal compétent, laquelle ordonnance sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

A la cessation du Contrat, pour quelque cause que ce soit, le Locataire Gérant s'abstiendra de tout acte susceptible de porter atteinte à l'image et aux intérêts de CASINO.

ARTICLE 11. VENTE - APPORT DU FONDS

CASINO conserve le droit, à tout moment, pendant la durée du Contrat, de vendre ou apporter le Fonds

Dans ce cas et à défaut d'entente entre CASINO, le Locataire Gérant et l'acquéreur/bénéficiaire de l'apport éventuel, CASINO pourra, en prévenant le Locataire Gérant trois mois à l'avance de son intention de céder ou apporter le fonds, mettre fin à la présente location, sans indemnité ni recours du à son encontre.

En cas de vente du Fonds, le Locataire Gérant, s'obligera à informer ses salariés par pli recommandé avec accusé de réception dans les 15 jours suivants la notification effectuée par CASINO, conformément aux dispositions relatives à l'obligation d'information des salariés prévue par les articles. L. 141-23-10-3 et L. 141-25 suivants du Code de Commerce

A défaut, CASINO se réserve le droit de résilier le Contrat de plein droit et sans qu'aucune indemnité ne soit due au Locataire Gérant, sans préjudice de la réparation de tout dommage subi par CASINO.

Par dérogation à ce qui précède, CASINO, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droit conjointement et solidairement entre eux, confère intuitu personae au Locataire Gérant qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir si bon lui semble le fonds de commerce présentement donné en location-gérance, sous les conditions suspensives suivantes :

1. Obtention de l'autorisation expresse et écrite des propriétaires des murs de consentir à la cession du fonds de commerce et l'accepter, et d'agréer le Locataire Gérant en qualité de nouveau locataire, aux lieux et place de CASINO, si nécessaire

2. Obtention du propriétaire des murs de renoncer à son droit de préemption ou droit de préférence à la cession du fonds de commerce, si nécessaire

3. Non exercice par la ville de son droit de préemption dans l'hypothèse où un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité serait instauré sur son territoire,

4. Absence d'impayés et/ou de retard de règlements des redevances de location gérance,

5. Absence de notification de résiliation du Contrat.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

Cette proposition de vente sera valable pendant toute la durée du contrat, soit à compter du 13 février 2025 et la levée d'option, par lettre recommandée ou remise en mains propres par le Locataire Gérant à CASINO, devra intervenir au plus tard le 90ème jour précédant la date d'échéance du Contrat et ce, en fonction du prix déterminé ci-après.

Si le Locataire-Gérant venait à lever l'option, la cession devra se réaliser au plus tôt le 13 février 2025 et au plus tard à la date de fin du contrat, soit le 12 février 2028.

La vente, si elle se réalise dans les délais prévus, aura lieu moyennant un prix définitif et global de **80.000 € (Quatre vingt mille euros).**

Passé le délai imparti au LOCATAIRE GERANT et à défaut de levée d'option par ce dernier, la présente proposition de vente sera considérée comme nulle et non avenue sans qu'il soit besoin pour CASINO de faire aucune mise en demeure ni de remplir aucune formalité, sauf volonté contraire de CASINO.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente.

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et aux conditions particulières suivantes :

- L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du fonds de commerce à compter de la signature de l'acte définitif.
- L'acquéreur s'obligera à signer un nouveau contrat de franchise, d'affiliation ou d'approvisionnement sous l'une des enseignes du Groupe CASINO concomitamment à la signature de l'acte définitif.
- L'acquéreur s'obligera à informer ses salariés par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois suivant la notification à CASINO de sa levée d'option, conformément aux dispositions relatives à l'obligation d'information des salariés prévue par les articles. L. 141-23-10-3 et L. 141-25 suivants du Code de Commerce

ARTICLE 12. INTUITU PERSONAE

Le Contrat est conclu en considération de la structure actuelle de la société locataire gérante, de l'identité de ses associés et des garanties qu'ils présentent.

Le Contrat est également conclu en considération des compétences, expérience et qualifications de Monsieur EDDASSOUKI Jaouad des garanties qu'il présente, du fait qu'il demeure le dirigeant effectif de la société locataire gérante et qu'il conserve le contrôle de la majorité des parts ou actions et droits de vote de la société locataire gérante.

En conséquence, le Locataire Gérant ne pourra céder ou transférer, à titre onéreux ou gratuit, les avantages que lui confère le Contrat qui lui est strictement personnel, sauf accord préalable et écrit de CASINO.

Le Locataire Gérant s'engage, en tout état de cause, à faire connaître aux tiers concernés l'existence, de la présente clause d'intuitu personae et les restrictions en découlant.

D'une manière générale, le transfert ou l'apport du Contrat, à des tiers, à quelque titre que ce soit et sous quelque forme que ce soit, sera soumis à l'accord exprès, préalable et écrit de CASINO, à peine de résiliation du Contrat.

L'exécution du Contrat ne pourra en aucun cas être sous-traitée ou déléguée, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, par le Locataire Gérant. Cette exécution devra impérativement être réalisée par Monsieur EDDASSOUKI Jaouad, en personne.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

Le Locataire Gérant ne pourra donc se substituer qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit dans l'exploitation du fonds, notamment par apport, cession ou sous-location, la présente location-gérance lui étant strictement personnelle.

CASINO pourra, si elle le juge préférable, mettre fin au Contrat, aux torts exclusifs du Locataire Gérant, par lettre recommandée avec accusé de réception:

- en cas de décès, incapacité ou interdiction d'exercer de Monsieur EDDASSOUKI Jaouad, personne qui a déterminé l'accord de CASINO de contracter,

- au cas où le Locataire Gérant n'exécuterait plus lui-même le Contrat,

- en cas de modification de tout ou partie de la répartition du capital, de fusion avec une autre société, scission, absorption, apport partiel d'actif, de la société locataire gérante,

- en cas de modification de la forme de la société locataire gérante, de changement de la personnalité ou décès, interdiction ou incapacité, soit de l'un des associés possédant tout ou partie du capital, soit de l'un des principaux dirigeants effectifs, ou de cession de fonds de commerce ou de l'un de ses éléments, de location, de location-vente, d'apport, de mise en nantissement ou en gérance du fonds de commerce.

Le Contrat n'est pas, à l'égard de CASINO, conclu intuitu personae.

Par conséquent, les modifications qui pourraient intervenir dans la personne de CASINO, telles que par exemple, fusion, scissions, absorption, apport partiel d'actif, cession, et tout accord juridique ou commercial avec un tiers seraient sans effet sur l'existence ou les conditions du Contrat.

A CASINO, pourra se substituer de manière générale ou ponctuelle, toute société du Groupe CASINO présente ou à venir dans le bénéfice de ses droits au titre du Contrat.

ARTICLE 13. INDEPENDANCE JURIDIQUE

Le Locataire Gérant déclare et reconnaît qu'il est et demeure un professionnel indépendant de CASINO, assumant seul la responsabilité, les risques et les charges de ses activités. Par conséquent, CASINO ne sera en aucun cas tenue de rembourser les frais engagés pour l'exécution du Contrat ni les éventuelles pertes subies par le Locataire Gérant dans le cadre de ladite exécution, ni octroyer une quelconque rémunération complémentaire à titre de participation au bénéfice du réseau, sauf accord préalable, exprès et écrit de CASINO.

Les relations entre le Locataire Gérant et CASINO ne peuvent en aucun cas être interprétées comme établissant une société créée de fait, une relation d'agence ou tout autre association ou mandat de quelque nature que ce soit, chacun restant individuellement responsable de ses propres obligations aux termes des présentes, l'un ne pouvant engager l'autre vis-à-vis des tiers et de la clientèle.

CASINO ne saurait par conséquent encourir aucune responsabilité du fait des actes accomplis par le Locataire Gérant, ses employés ou les personnes assurant la gestion effective de son entreprise.

Dans tous les cas, il appartient au Locataire Gérant, en sa qualité de professionnel indépendant, assumant seul la gestion et les risques liés à son activité, de diversifier ses sources de revenu et d'éviter toute situation de dépendance économique.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

ARTICLE 14. CONFIDENTIALITE

Les Parties conviennent du caractère strictement confidentiel des informations de tout ordre échangées entre elles, tant dans la période précontractuelle, contractuelle et post-contractuelle, et d'une manière générale dans le cadre de leur relation commerciale.

Par conséquent, les Parties s'interdisent formellement de diffuser à quiconque, que ce soit pendant la durée de leurs relations qu'à leur expiration pour quelque cause que ce soit, toutes les informations les concernant qu'elles soient d'ordre organisationnel, commercial ou financier dont elles pourraient avoir connaissance.

Les documents remis par une Partie pour les besoins de l'exécution du Contrat sont et demeurent la propriété exclusive de cette Partie et devront être restitués à la cessation du Contrat, pour quelque cause que ce soit.

En tout état de cause, les informations dont l'autre Partie aura connaissance devront être utilisées exclusivement pour les besoins de l'exécution des présentes.

En outre, l'ensemble des actes et accords qui seront formalisés entre les Parties présentera également un caractère strictement confidentiel.

Les Parties s'engagent à faire respecter ces dispositions par tous leurs collaborateurs, prestataires et généralement par toutes les personnes qui interviendront en exécution du Contrat.

Pour ce faire, les Parties s'engagent à prendre toutes précautions pour prévenir tous risques de divulgation desdites informations.

ARTICLE 15. PRIMAUTE

Le Contrat et le Contrat de franchise, en ce inclues les Annexes, sont le résultat de la négociation commerciale menée librement et de bonne foi entre les Parties. Ils expriment en conséquence l'accord des Parties et prime sur toutes négociations, accords, contrats, documents antérieurs à sa signature, ayant le même objet.

Aucun document échangé pendant les négociations ne peut justifier que les Parties soient engagées par des obligations non expressément reprises et consacrées par le Contrat et le Contrat de franchise ; aucune obligation figurant au Contrat ou au Contrat de franchise, ne peut être complétée ni, a fortiori, contredite par un document échangé pendant l'exécution du Contrat, notamment et sans que cela soit limitatif, les factures, documents commerciaux, lettres et courriers électroniques.

Aucune indication, aucun document ne pourra engendrer des obligations non comprises dans le Contrat, s'ils n'ont fait l'objet d'un avenant signé par les Parties et bien qu'ils aient été communiqués préalablement ou postérieurement à la signature du Contrat ou du Contrat de franchise.

ARTICLE 16. RENONCIATION

Le défaut à faire valoir un droit du Contrat n'aura pas pour résultat d'être considéré comme la renonciation à ce droit.

Une telle renonciation n'aura d'effet que si elle est exprimée par écrit et signée par une personne dûment habilitée à cet effet.

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

ARTICLE 17. NULLITE

La nullité ou l'inopposabilité d'une ou plusieurs stipulations du Contrat n'affectera pas la validité des autres stipulations de ce Contrat, dès lors que le Contrat peut continuer à être exécuté, à moins qu'une telle nullité ou inopposabilité n'affecte la substance même du Contrat.

ARTICLE 18. NOTIFICATION

Toute notification qui serait réciproquement à faire sera bien et valablement réalisée par simple lettre recommandée avec avis de réception et en cas d'urgence précédée par un courriel ou, notamment en cas d'interruption du service postal, par tous moyens utiles, tous délais courant soit du jour de la délivrance de ladite lettre ou de sa première présentation, les indications de la Poste faisant foi, soit du jour de remise de l'avis délivré par un autre moyen.

Les délais seront comptés conformément aux dispositions des Articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

Toute notification ayant trait au présent accord sera bien et valablement réalisée aux adresses mentionnées ci-dessous, sauf changement dûment notifié au préalable :

Pour CASINO
DISTRIBUTION CASINO FRANCE
[redacted]
A l'attention de Monsieur BESSE François
Directeur d'Exploitation

Pour le Locataire Gérant
LOUDINA
[redacted]
A l'attention de Monsieur EDDASSOUKI Jaouad, Président

ARTICLE 19. ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Les Parties conviennent expressément que leurs relations seront régies par la loi française.

Les Parties conviennent de tout faire pour régler amiablement leurs différends éventuels relatifs tant à l'interprétation qu'à l'exécution du Contrat.

A défaut de règlement amiable, seul sera compétent le Tribunal de commerce de Saint Etienne, même en cas d'appel en garantie et de pluralité de défendeurs.

ARTICLE 20. SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et suivants du Code Civil, les Parties acceptent et reconnaissent la parfaite validité du support électronique des présentes.

Les Parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre dans le cadre du présent acte permet de garantir et constituer la preuve de :

[redacted]

Docusign Envelope ID: D62BAA5D-98F8-4417-BFFD-8E69C2D77DB0

- L'identification du signataire du document ; préservation de l'intégrité de son contenu ; préservation de la confidentialité des données et contenus ;
- L'horodatage des envois et de la réception.

Les Parties acceptent en conséquence de signer électroniquement les présentes conformément aux dispositions de l'article 1367 alinéa 2 du Code Civil et du Décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique. Les éléments de preuve de la signature électronique des présentes seront transmis à chaque signataire sous la forme électronique.

Les Parties reconnaissent que tous les documents échangés entre elles et signés par voie électronique feront foi entre elles, au même titre que des exemplaires papiers signés de façon manuscrite. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique.

Les Parties reconnaissent que les documents signés par voie électronique seront admis comme originaux devant les Tribunaux et feront la preuve des contenus qu'ils contiennent, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1316-1 et 1316-2 du Code civil.

Signature pour **CASINO** : Nom, Prénom : **BESSE François** Qualité : **Directeur d'Exploitation** Le : 13.02.2025 | 13:04 CET	Signature pour **LOUDINA** Nom, Prénom : **EDDASSOUKI Jaouad** Qualité : **Président** Le : 13.02.2025 | 10:11 CET

Le contrat sera signé par chacune des parties (signature + nom, prénom + qualité+ date),

Annexe 1. Extrait K Bis du locataire gérant et statuts signés
Annexe 2. Etat descriptif du matériel et mobilier commercial, des agencements et installations
Annexe 3. Bail commercial et avenant
Annexe 4. Charte Assurances
Annexe 5. Liste du Personnel

Paraphes: _____/_____

-Ce Document est confidentiel – Il est formellement interdit de le communiquer à des tiers-