BAIL DE SOUS-LOCATION COMMERCIALE

ENTRE LES SOUSSIGNEES

[redacted]

Ci-après dénommée **« le Locataire Principal »,**

d'une part,

ET

✓ **La Société TSE EXPRESS MEDICAL,** société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 600.000,00 €, dont le siège est à EPINAY-SUR-SEINE (93800) – 1bis Villa Charles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY et inscrite sous le N° SIREN 342 630 340,

représentée par Madame Isabelle PRITZY **en sa qualité de Directrice Générale,**

ci-après dénommée **« le Sous-Locataire »,**

d'autre part,

Ci-après ensemble les **« Parties »** ou prises séparément une **« Partie »**.

Les parties reconnaissent avoir une pleine et entière capacité à l'égard de leurs statuts pour souscrire le présent contrat de bail au sens de l'article 1145 du Code civil.

IP.

SOMMAIRE

Article 1. DESCRIPTION 5
Section 1.01 DESIGNATION 5
Section 1.02 DUREE 5
Section 1.03 DESTINATION 6
Article 2. CHARGES ET CONDITIONS 7
Section 2.01 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE 7
Section 2.02 ENTRETIEN – REPARATION 7
Section 2.03 AMELIORATIONS 7
Section 2.04 CONSTRUCTIONS NOUVELLES 8
Section 2.05 CESSION ET SOUS LOCATION 8
Section 2.06 CONTRIBUTIONS ET CHARGES 8
Section 2.07 ASSURANCES 9
Section 2.08 VISITE DES LIEUX 9
Section 2.09 RESTITUTION DES LOCAUX 9
Article 3. OBLIGATIONS FINANCIERES 9
Section 3.01 LOYER & CHARGES 9
Section 3.02 TAXES ET CONTRIBUTIONS 10
Section 3.03 INDEXATION 11
Section 3.04 DEPOT DE GARANTIE 12
Article 4. IMPREVISION 12
Article 5. AUTRES OBLIGATIONS 12
Section 5.01 CLAUSE RESOLUTOIRE 12
Section 5.02 FRAIS 13
Section 5.03 ELECTION DE DOMICILE 14
Section 5.04 OBLIGATIONS DECOULANT DU BAIL PRINCIPAL 14
Section 5.05 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION 14
Section 5.06 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE : 15
Section 5.07 DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE 15
Section 5.08 TRAVAUX 15
Section 5.09 CONDITION PARTICULIERE : contrôle des installations électriques 16

Préalablement à l'acte objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

Par acte authentique en date du **NEUF JANVIER DEUX MILLE QUATORZE (09/01/2014),** et à effet du **PREMIER SEPTEMBRE DEUX MILLE QUATORZE (01/09/2014),** la société BATIROC BRETAGNE – PAYS DE LOIRE (le Crédit-Bailleur) a donné à crédit-bail à [redacted] (LOCATAIRE PRINCIPAL) un bâtiment situé à SAINT-ERBLON (35230) – Zone Orgerblon – 22 rue des Prés Mêlés, d'une surface de plancher de 1.266 m² environ, à usage d'entrepôt et de bureaux, sur un terrain de 3.363 m², cadastré section ZP numéros 504 et 506.

Le crédit-bail susvisé a été consenti et accepté pour une durée de ***DOUZE (12)*** années ayant commencé à courir le **PREMIER SEPTEMBRE DEUX MILLE QUATORZE (01/09/2014)** pour s'achever le ***TRENTE ET UN AOUT DEUX MILLE VINGT SIX (31/08/2026)*** à des conditions que la société TSE EXPRESS MEDICAL *(Sous-Locataire)* déclare bien connaître et notamment en ce qui concerne la sous location visée à l'article 20.

[redacted]

– PAYS DE LOIRE (Propriétaire) par courrier électronique en date du VINGT HUIT JANVIER DEUX MILLE VINGT (28/01/2020) de son intention de sous-louer. (Annexe 1)

Par courrier électronique en date du VINGT HUIT JANVIER DEUX MILLE VINGT (28/01/2020) le Propriétaire a fait connaître son accord au Locataire Principal sur le principe de cette sous location et lui a indiqué qu'il n'entendait pas concourir à l'acte. Il est donc passé outre conformément à la loi. (Annexe 1)

Le Sous-Locataire a pu solliciter toutes informations utiles tant techniques que juridiques, sur les locaux loués et l'immeuble dont ils dépendent ainsi que sur les équipements communs et privatifs en place.

Le Sous-Locataire déclare qu'il a été répondu de façon satisfaisante à l'ensemble de ses questions de sorte qu'il a en sa possession l'ensemble des éléments nécessaires à la conclusion du bail de sous-location.

En outre, les Parties reconnaissent avoir reçu chacune les informations nécessaires à leur décision de s'engager en toute connaissance de cause.

Le bail principal susvisé prévoit que la clause de sous-location soit reprise au bail de sous-location. Par conséquent, il est rappelé la clause de sous-location prévue au bail principal :

« Le Preneur pourra sous-louer les locaux présentement donnés en crédit-bail à des personnes physiques ou morales aux fins d'y exercer une activité professionnelle.

La sous-location pourra être soit totale soit partielle. Dans les deux cas, elle devra répondre aux conditions suivantes :

- *Une telle sous-location ne pourra être consentie qu'après que le BAILLEUR aura agréé, expressément et par écrit, la personne du sous-locataire et son activité.*

- *Le projet de contrat de sous-bail devra être agréé par le BAILLEUR et notamment prévoir que le sous-locataire a pris connaissance du présent crédit-bail et s'engage à en respecter toutes les dispositions. Le sous-locataire devra, en outre, s'engager à communiquer au BAILLEUR, dans les dix mois de la clôture de son exercice, une copie de ses bilans et comptes de résultats et annexes.*

- *La sous-location ne devra, en aucun cas, être consentie pour une durée excédant la durée résiduelle du crédit-bail. Il devra être expressément stipulé, dans le ou les contrats de sous-location, que la résiliation ou la résolution du contrat de crédit-bail, pour quelque raison que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation de la ou des sous-locations.*

JB

- *Le Preneur, titulaire du contrat de crédit-bail, demeurera tenu de toutes obligations dudit contrat. En conséquence, tous les travaux d'aménagement ou de remise en état résultant de la sous-location, ainsi que les indemnités éventuelles auxquelles pourrait prétendre le sous-locataire, seront à sa charge exclusive.*

- *En aucun cas, le BAILLEUR ne pourra être recherché par un sous-locataire partiel ou total, dans le cadre des dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce sur la propriété commerciale qui régit exclusivement les rapports du locataire et de son ou de ses sous-locataires.*

En conséquence, notamment si le Preneur résilie le contrat de sous-location totale ou partielle, lui seul sera tenu aux éventuelles indemnités d'éviction.

De même, si le BAILLEUR est amené, en cas de défaillance du PRENEUR, à résilier le crédit-bail, ou si le Preneur ne lève pas l'option visée à l'article 32 ci-après, celui-ci sera tenu de régler immédiatement au BAILLEUR les éventuelles indemnités d'éviction dues aux sous-locataires.

- *Tout bail de sous-location devra prévoir un engagement de délégation à première demande du BAILLEUR et à son profit des dépôts de garantie, loyers et charges perçus par le PRENEUR dans le cadre de cette sous-location et ce nonobstant tout accord pouvant intervenir entre le PRENEUR et le BAILLEUR pour la mise en place une cession DAILLY. »*

Le locataire-principal et le sous-locataire déclarent avoir une parfaite connaissance des dispositions ci-dessus visées.

Le sous-locataire déclare avoir pris connaissance du contrat de crédit-bail et s'engage à en respecter toutes les dispositions.

Le sous-locataire s'engage à communiquer au Crédit-Bailleur, dans les six mois de la clôture de son exercice, une copie de ses bilans et comptes de résultats et annexes.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes, et a été convenu ce qui suit

Article 1. DESCRIPTION

Par les présentes, le Locataire Principal sous loue au Sous-Locataire, les locaux ci-dessous désignés :

Section 1.01 DESIGNATION

VILLE DE SAINT-ERBLON (35230)

Zone Orgerblon

22 rue des Prés Mêlés

Un bâtiment indépendant de 1.266 m² environ (surface de plancher), comprenant :

- 100 m² à usage de bureaux / locaux sociaux
- 1.166 m² environ d'entrepôt

Sur un terrain de 3.363 m², cadastré section ZP numéros 504 et 506.

Tels que lesdits locaux existent dans leur état actuel, le Sous-Locataire déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue de la présente sous location.

Les plans des locaux sous-loués figurent en annexe (Annexe 2).

Section 1.02 DUREE

Le présent bail de sous-location est consenti et accepté pour une durée de DIX (10) années commençant à courir le **PREMIER FEVRIER DEUX MILLE VINGT (01/02/2020)** pour se terminer le **TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE TRENTE (31/01/2030).**

Le bail de sous-location cessera dans les conditions fixées par les articles L145-4 et l'article L145-9 du code de commerce.

Nonobstant les termes du deuxième alinéa de l'article L145-4 du code de commerce, le sous-locataire renonce expressément à sa faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale du bail, de sorte que celui-ci aura une durée minimum de [6] années fermes.

Le sous-locataire accepte donc de ne pouvoir donner congé la première fois que pour le **TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX (31/01/2026)** sous réserve de signifier congé au moins six (6) mois à l'avance en avisant le locataire-principal par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le sous-locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de la ou des périodes triennales suivantes en avisant le locataire-principal par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

Seuls les baux de sous-location conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux portant sur des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.

Eu égard au fait que :

le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans.

jl

Les parties conviennent de fixer les échéances aux dates suivantes : **31/01/2026, 31/01/2029, 31/01/2030.**

Si pour quelque motif que ce soit le bail principal venait à être résilié, la présente sous-location le serait également de facto, sans indemnité à la charge du Locataire Principal.

Par dérogation à ce qui précède, les parties ont convenu ce qui suit :

Cas 1 : fin du contrat de crédit-bail et levée d'option anticipée par le locataire-principal :

Les parties s'engagent à signer un bail commercial dès que le crédit-bail aura pris fin et que le locataire-principal sera devenu propriétaire des biens, il en sera de même dans le cas d'une levée d'option anticipée par le locataire-principal, un nouveau bail sera également signé entre les parties, mais toujours en conservant la période ferme jusqu'au TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX (31/01/2026), comme stipulé ci-dessus.

Cas 2 : résiliation ou résolution du contrat de crédit-bail, le locataire-principal ne lève pas l'option d'achat :

Précisions particulières relatives au CONTRAT DE CREDIT BAIL IMMOBILIER :

La résiliation ou la résolution du contrat de crédit-bail, pour quelque raison que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation de la ou des sous-locations.

Le sous-locataire déclare avoir pris parfaite connaissance de cette disposition et des causes pour lesquelles cette résiliation ou résolution pourrait intervenir (clause contenu dans le contrat de crédit-bail dont il déclare avoir reçu une copie dès avant ce jour).

Par courrier en date du CINQ FEVRIER DEUX MILLE VINGT (05/02/2020), et par dérogation à ce qui précède, le Crédit-Bailleur s'est engagé envers la société TSE EXPRESS MEDICAL, à poursuivre la location, en cas de résiliation ou résolution du contrat de crédit-bail, ou si le locataire-principal ne lève pas l'option, pour quelque raison que ce soit.

Cette sous-location se transformera sans novation en location principale, laquelle se poursuivra jusqu'à son terme et bénéficiera du droit au renouvellement conformément aux dispositions de l'article L145-8 et suivants du code de commerce.

Le courrier du Crédit-Bailleur figure ci-annexé (Annexe 3).

Section 1.03 DESTINATION

Le Sous-Locataire devra occuper paisiblement les lieux loués par lui-même à l'usage exclusif de locaux professionnelles et pour l'activité de : TRANSPORT DE PRODUITS PHARMACEUTIQUES, et conformément aux *articles 1728 et 1729 du Code Civil.*

Après consultation des documents d'urbanisme ou du cahier des charges de la zone, il s'avère qu'il n'y a aucun obstacle d'ordre juridique à l'exercice d'une telle activité.

A cet effet, demeurent annexés aux présentes, les emails de la SADIV et de RENNES METROPOLE en dates des 30 et 31 janvier 2020, confirmant qu'il n'y a pas de contre-indications à l'implantation d'une telle activité à cette adresse (Annexe 4).

Article 2. CHARGES ET CONDITIONS

Section 2.01 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus évoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le sous-locataire et le locataire principal.

Le sous-locataire devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien, ce qui devra être constaté par un état des lieux à la suite duquel le sous-locataire devra remettre les clefs au locataire.

Section 2.02 ENTRETIEN – REPARATION

Le Sous-locataire prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Locataire principal, à l'entrée en jouissance, aucune réduction de loyer, aucune indemnité, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit et quelle qu'en soit la cause autre que celles qui seraient rendues nécessaires pour que les locaux soient clos et couverts, le Sous-locataire se déclarant prêt à supporter tout inconvénient en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux même celles qui seraient nécessitées par la vétusté et l'usure (dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil).

Par dérogation expresse aux articles 1719 et 1720 du code civil, le Locataire principal est par conséquent exonéré de la charge d'effectuer des travaux nécessaires pour mettre les locaux en conformité avec les normes réglementaires qui relèveraient des articles 1754 et 605 du Code civil mais gardera à sa charge les grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil.

A ce propos, le Sous-locataire déclare avoir une réelle connaissance de l'état des locaux et de l'immeuble objet du présent bail. Il entend faire son affaire personnelle des travaux de réparations et des travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux avec les normes réglementaires que ces travaux portent sur l'intérieur ou sur l'extérieur des lieux loués, qu'ils portent sur les parties communes ou les parties privatives de l'immeuble, qu'ils soient la conséquence des prescriptions existantes, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

Section 2.03 AMELIORATIONS

Les travaux d'amélioration et de transformation qui seront en relation directe avec l'activité du Sous-Locataire, seront à la charge de ce dernier et sous son entière responsabilité.

Toutefois, à défaut d'autorisation préalable et écrite du Locataire Principal, le Sous-Locataire ne pourra procéder à aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, aucun changement de distribution, aucune modification du câblage et des boîtiers techniques.

En aucun cas le Sous-Locataire ne pourra effectuer des travaux portant atteinte à la destination ou la solidité générale de l'immeuble, de même s'agissant de travaux non autorisés le Sous-Locataire devra veiller à la remise en état primitif du bâtiment.

lf

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques faits par le Sous-Locataire à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ, et ce à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Locataire Principal, sans qu'il ait besoin de verser une quelconque indemnité.

Section 2.04 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée par le Sous-Locataire sans l'accord préalable du Locataire Principal. Les travaux éventuels qui seraient autorisés seront à la charge du Sous-Locataire et réalisés sous la surveillance de l'architecte du Locataire Principal dont les honoraires seront pris en charge par le Sous-Locataire.

Si le Bailleur l'exige, les constructions non autorisées devront être démolies et les lieux restitués en l'état d'origine.

Section 2.05 CESSION ET SOUS LOCATION

Il est interdit au Sous-Locataire :

✓de concéder la jouissance en tout ou partie des lieux sous-loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit même à titre gratuit et précaire,

✓de sous-louer en tout ou en partie,

✓de céder son droit à la présente sous-location,

étant précisé que les lieux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties et que la présente sous-location demeurera inopposable au Bailleur Principal.

Section 2.06 CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Par la présente, il est convenu et accepté que le Sous-Locataire acquittera les diverses charges, prestations et taxes afférentes aux locaux sous loués.

Le Sous-Locataire remboursera au Locataire Principal notamment :

- les charges locatives, comprenant les prestations de fournitures collectives et individuelles, au prorata des surfaces occupées et/ou des millièmes de copropriété,
- les assurances à la charge du propriétaire
- la taxe d'enlèvement des ordures, d'écoulement des égouts, de balayage ;
- l'impôt foncier, la contribution foncière des entreprises (CFE du propriétaire), la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE du propriétaire) et toute nouvelle taxe, contribution ou impôt pouvant être créés quelques soit leur dénomination et qui seraient mis à la charge du propriétaire et / ou du Locataire Principal.
- les frais de gérance

Section 2.07 ASSURANCES

Le Sous-Locataire devra contracter auprès de compagnies notoirement solvables toutes assurances d'usage contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, de détérioration du matériel et des mobiliers, glaces embellissements ainsi que les autres risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile.

Par la présente, le Sous-Locataire ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre le Locataire Principal, le Propriétaire, et leurs assureurs respectifs.

A ce propos, les parties déclarent avoir notifié par écrit préalablement à la signature du présent bail, la présente clause de renonciation à recours réciproques à leurs assureurs respectifs afin que cette dernière leur soit opposable.

Si l'activité du Sous-Locataire entraînait des surprimes pour le Locataire Principal, ou les voisins, le Sous-Locataire devra les rembourser et apporter une garantie contre toute réclamation de locataires ou voisins.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, en acquitter régulièrement les primes et cotisations, et en justifier à première demande.

Section 2.08 VISITE DES LIEUX

Le Sous-Locataire devra laisser le Propriétaire des locaux, le Locataire Principal, tous entrepreneurs et ouvriers, missionnés par ces derniers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux moyennant un préavis de QUARANTE HUIT (48) heures.

Section 2.09 RESTITUTION DES LOCAUX

Le Sous-Locataire devra quinze jours avant son départ des lieux loués, informer le Locataire Principal de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.
Avant tout enlèvement des mobiliers ou matériels, il devra acquitter la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier du paiement des contributions à sa charge.

Au plus tard à la date d'expiration du bail, le Sous-Locataire devra restituer en bon état de réparations locatives et d'entretien l'ensemble des locaux sous loués, ce qui sera constaté par un état des lieux lors de la remise des clefs.

Article 3. OBLIGATIONS FINANCIERES

Section 3.01 LOYER & CHARGES

•3.01.1- Loyer

La présente sous-location est consentie moyennant un loyer annuel de ***72.000,00 € (SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS)*** hors taxes, hors charges, TVA en sus au taux légal en vigueur.

Le sous-locataire s'oblige à payer au locataire-principal le loyer et ses accessoires en quatre termes trimestriels de paiement égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Les premier et dernier loyers seront payables au *prorata temporis*, le cas échéant.

Ces derniers seront payables au domicile du Locataire Principal ou tout autre endroit indiqué par lui.

Franchise :

En outre, le locataire principal accorde à titre exceptionnel et dérogatoire, une franchise de loyers de DEUX (2) mois de loyers Hors Taxes Hors charges. Celle-ci s'appliquera à compter de la date de prise d'effet du bail.

Le sous-locataire sera redevable dès la date de prise d'effet du bail de toutes les charges, impôts et taxes prévus au présent bail.

ENGAGEMENT DE DELEGATION A PREMIERE DEMANDE :

Conformément aux dispositions du Crédit-bail, le locataire-principal prend l'engagement à première demande du Crédit-bailleur de délégation des dépôts de garantie, loyers et charges perçus par lui et ce nonobstant tout accord pouvant intervenir entre le locataire-principal et le crédit-Bailleur pour la mise en place d'une cession DAILLY.

Section 3.02 TAXES ET CONTRIBUTIONS

T.V.A. : le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le sous-locataire s'engage à acquitter entre les mains du locataire principal le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

•3.01.2– Charges

Conformément au décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, une liste limitative répartissant les charges entre le Sous-Locataire et le Locataire Principal sera annexée au présent bail (Annexe 5).

Cette liste donnera lieu à un état récapitulatif annuel. Cet état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L 145-40-2, incluant **la liquidation et la régularisation des comptes de charges**, sera communiqué au Sous-Locataire **au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi** et, **pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel**. Le Locataire-Principal communiquera au sous-locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou à la gestion des loyers de l'immeuble faisant l'objet du bail, resteront exclusivement à la charge du Locataire-Principal.

Le remboursement des charges s'effectuera par une régularisation comptable qui interviendra telle que prévue dans les formes et délais ci-dessus.

D'une manière générale, le sous-locataire supportera les honoraires de gestion non liés à la gestion du loyer des locaux loués en ce compris les honoraires de gestion technique, les honoraires de syndic et d'association syndicale ou d'ASL ou d'AFUL. A ce propos, le Sous-Locataire reconnait avoir reçu communication des statuts de l'ASL et/ou d'AFUL ou copie du règlement de copropriété avant signature des présentes.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

LP

- **3.01.3– Etat des travaux**

Sont joints au présent bail un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur Principal au cours des trois années précédentes, précisant leur coût et un état prévisionnel des travaux que le Bailleur Principal envisage de réaliser dans l'immeuble au cours des trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel (Annexe 6).

- **3.01.4– Impôts**

Tous les impôts (tels que la contribution économique territoriale), taxes et redevances dont le redevable légal est le Locataire-Principal ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ne pourront pas être imputés au Sous-Locataire et resteront à la charge du Locataire-Principal.

Néanmoins, le Sous-Locataire supportera la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux en Île-de-France.

En outre, le sous-locataire devra payer et supporter ses contributions personnelles telles que Contribution Foncière des Entreprises (CFE) et/ou Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) et toutes les taxes locatives.

Le Sous-Locataire devra justifier du paiement de toutes les taxes et impositions susvisées à toutes réquisitions du Locataire-Principal, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement de manière à ce que le loyer perçu par le Locataire-Principal soit net de tous frais quelconques.

Le Sous-Locataire sera tenu de rembourser le Locataire-Principal des sommes avancées par lui à ce sujet

Section 3.03 INDEXATION

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) publiés par l'INSEE.

L'indice de référence initial est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail, soit **celui du 3ème trimestre 2019 : 114,85.**

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas aux cas de révision légale prévus aux articles L.145-37, L.145-38 et L145-39 du Code de Commerce qui sont de droit.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

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 ci-dessus retenu, 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 Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Section 3.04 DEPOT DE GARANTIE

Il est versé par le Sous-Locataire au Locataire Principal en garantie de l'exécution de ses obligations résultant de la présente sous location, une somme représentant trois mois de loyer Hors Taxes et Hors Charges, soit la somme de **DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €)** à titre de dépôt de garantie, somme qui n'est pas par ailleurs productive d'intérêts.

Ledit dépôt restera acquis au Locataire Principal à titre de dommages et intérêts en cas de résiliation pour inexécution par le Sous-Locataire d'une de ses obligations.

Il est convenu et accepté qu'en cas de variation du loyer, le dépôt de garantie devra être réajusté proportionnellement à ladite variation, pour toujours correspondre à TROIS (3) mois de loyer.

Article 4. IMPREVISION

Le Locataire Principal et le Sous-Locataire, pleinement informés des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent de supporter toutes les conséquences de tout changement de circonstances imprévisible ou imprévu à la date de signature du présent bail, quelles qu'en soient la cause, la nature et l'ampleur, et renoncent ainsi expressément et irrévocablement à se prévaloir des dispositions dudit article qui, d'un commun accord, ne s'appliqueront pas au Bail, y compris en cas de tacite reconduction ou renouvellement successifs.

Le Locataire Principal et le Sous-locataire déclarent assumer pleinement les conséquences potentielles de la renonciation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

Article 5. AUTRES OBLIGATIONS

Section 5.01 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu et accepté que pour le cas où le Sous-Locataire remplirait imparfaitement ou ne remplirait pas, tout ou partie de ses obligations et notamment en cas de non-paiement du loyer ou de tout autre somme au titre du présent bail, le bail sera de plein droit résilié un mois après l'émission d'une mise en demeure restée infructueuse.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte de :

- tout ou partie d'un seul terme de loyer et/ou de charges ou de tout rappel de loyers et/ou de charges consécutif à une augmentation de loyer, qu'il résulte du présent bail, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, ou

- des accessoires du loyer, notamment du dépôt de garantie, ou

- et plus généralement tout ce qui est considéré par l'administration fiscale comme étant des compléments de loyer,

- des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, ou

- des frais d'actes d'huissier de justice,

ou encore en cas d'inexécution :

- de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, de ses avenants ou d'actes postérieurs, et le cas échéant du règlement de copropriété,

- et plus particulièrement des obligations prévues à

  • l'article 1.03 du bail « Destination »

  • l'article 2 du bail « Charges et conditions », en ce compris l'intégralité des sous-sections de l'article 2 du bail,

  • l'article 3 du bail « obligations financières », en ce compris l'intégralité des sous-sections de l'article 3 du bail,

  • l'article 4 du bail « Imprévision »

  • l'article 5 « Autres obligations », en ce compris l'intégralité des sous-sections de l'article 5 du bail,

- ou des obligations légales ou réglementaires incombant au Sous-Locataire,

- d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'inexécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux sous-locataires par la loi ou les règlements, et 1 mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, et contenant déclaration par le Locataire Principal de son intention de se prévaloir de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit ou ne le sera pas si bon semble au Locataire Principal, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Section 5.02 FRAIS

Les honoraires de BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION France seront les suivants :

- Pourcentage	: 22 % du loyer annuel HT HC
- Assiette	: 72.000,00 € HT
- Montant H.T.	: 15.840,00 € HT
- Montant T.T.C.	: 19.008,00 TTC
- Date d'exigibilité	: le jour de la signature des présentes
- Prise en charge par	: sous locataire