

BAIL DE SOUS-LOCATION COMMERCIAL
**Régime des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et des articles non abrogés
et non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents**

ENTRE LES SOUSSIGNEES

SCI EDISON

une société civile immobilière au capital de 120.000,00 euros
ayant son siège social sis à GENNEVILLIERS (92230) 1, rue Thomas Edison
identifiée au répertoire S.I.R.E.N.E. sous le numéro 538 357 211 et immatriculée au registre du commerce
et des sociétés de NANTERRE
représentée aux fins des présentes par son Gérant, Monsieur Franck PELLETIER, dûment habilité à
l'effet des présentes en vertu des statuts de la société

(le « **Locataire Principal** »)
D'UNE PART

ET

PRO DISCOUNT

une société par actions simplifiée au capital de 15.000,00 euros
ayant son siège social sis à VILLENEUVE-LF-ROI (94290) 12, rue Jean-Pierre Timbaud
identifiée au répertoire S.I.R.E.N.E. sous le numéro 814 015 558 et immatriculée au registre du commerce
et des sociétés de CRETEIL
représentée aux fins des présentes par son Gérant, Monsieur Adel MICHAREK, dûment habilité à l'effet
des présentes en vertu des statuts de la société

(le « **Sous-Locataire** »)
D'AUTRE PART

(collectivement les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** »)

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT

- A. Aux termes d'un acte authentique reçu le 12 juillet 2012 par Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE (59), les sociétés BATI LEASF et OSEO (les « **Crédit Bailleurs** ») ont consenti au profit de la société SCI EDISON un crédit-bail (le « **Crédit-Bail** ») portant sur un ensemble immobilier sis à GENNEVILLIERS (92230) 87, rue du Moulin de Cage et 1, rue Thomas Edison.
- B. Aux termes du Crédit-Bail, la société SCI EDISON a été autorisée à édifier diverses constructions à l'usage de bureaux et d'entrepôt en vue de l'activité de stockage de produits non polluants, non classés dans la catégorie « inflammable », ces constructions ayant été édifiées depuis.
- C. La société PRO DISCOUNT a souhaité prendre à bail les locaux ainsi édifiés, ce que la société SCI EDISON a accepté, sous réserve de l'accord exprès, préalable et écrit des Crédit Bailleurs.
- D. Les Crédit Bailleurs ayant donné leur accord à la conclusion du présent bail de sous-location commercial aux termes d'un courrier en date du 29 juillet 2016, les sociétés SCI EDISON et PRO DISCOUNT sont convenues de conclure ledit bail dans les conditions et selon les modalités suivantes.

CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1^{ER} –BAIL DE SOUS-LOCATION COMMERCIAL

Le Locataire Principal donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et des articles non abrogés et non codifiés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents, au Sous-Locataire qui l'accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés à l'article 2 et ce, dans les conditions exposées ci-dessous (le « **Bail** »).

Le Sous-Locataire reconnaît avoir été informé que le régime juridique applicable aux contrats de crédit-bail ne lui confère pas la propriété commerciale à l'égard des Crédit Bailleurs.

En conséquence :

- il s'interdit tous recours à l'encontre de chacun des Crédit Bailleurs de l'ensemble immobilier à ce sujet ou pour toutes autres causes ;
- il reconnaît avoir été informé que toute résiliation ou résolution du Crédit-Bail entraînera de plein droit la résiliation de la sous-location sauf accord exprès des Crédit Bailleurs pour consentir un nouveau bail au Sous-Locataire directement ;
- il reconnaît également avoir été informé si le Locataire Principal résilie le Bail, lui seul sera tenu aux éventuelles indemnités d'éviction. Il en sera de même si les Crédit Bailleurs étaient amenés à résilier le Crédit-Bail ou si le Locataire Principal ne levait pas l'option qui lui est conférée.

En pareille hypothèses, le sous-locataire devra quitter les lieux sans aucune formalité à accomplir pour les Crédit Bailleurs.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les biens et droits immobiliers, objets du Bail, consistent dans un ensemble immobilier situé à GENNEVILLIERS (92230) 87, rue du Moulin de Cage et 1, rue Thomas Edison cadastré :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
L	267	1, rue Thomas Edison		31	40
L	223	avenue Louis Roche			48
L	172	85, rue du Moulin de Cage			44
L	262	rue Thomas Edison			74
		Total		33	06

comprenant :

- un bâtiment principal d'une superficie de 1.704 m² environ composé de locaux à usage de bureau, de production et de stockage comprenant :
 - o au rez-de-chaussée :

Entrée principale par sas, accueil avec comptoir desservant le hall d'accès à l'étage et aux dégagements, salles d'archives, réfectoire, vestiaires et sanitaires.

Espace de stockage d'environ 1 098 m² bénéficiant d'une hauteur maximum d'environ 7,5m.

AMP

Salle de réception avec porte extérieure 3x3, salle de livraison avec porte extérieure 3x3, salle de conditionnement, atelier avec local compresseur.

Deux issues de secours sur l'ensemble du niveau.

- o à l'étage:

Accès par l'escalier donnant sur dégagements et sur une dizaine de salles de bureaux et un local technique.

Mezzanine donnant sur l'espace de stockage avec accès direct par escalier.

La superficie de l'ensemble de l'étage est de 606 m².

- un second bâtiment d'une superficie de 365 m² environ composé de :

Un espace de stockage bénéficiant d'une hauteur maximum d'environ 7,5m avec la jouissance d'un rack à palettes électrique (Movirack).

Deux issues de secours sur l'ensemble du niveau.

- un troisième bâtiment d'une superficie de 199 m² environ composé de locaux à usage de bureau et d'atelier comprenant :

- o au rez-de-chaussée :

Une entrée principale avec accès à l'étage, une salle d'archivage et un atelier.

La superficie de l'ensemble de ce niveau est de 80 m².

Deux issues de secours sur l'ensemble du niveau.

- o à l'étage:

Accès par l'escalier donnant sur des bureaux et une salle d'archivage.

La superficie de l'ensemble de l'étage est de 119 m².

- à l'extérieur, la totalité des parkings

Tel que lesdits locaux (les « **Locaux Loués** ») existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Sous-Locataire qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités préalablement à la conclusion du Bail.

Le Sous-Locataire renonce expressément à tout recours ou réclamation à l'égard du Locataire Principal pour toute erreur ou omission relative à la désignation et/ou à la surface des Locaux Loués.

ARTICLE 3 – DUREE

Le Bail est consenti pour une durée de dix (10) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1^{er} août 2016 pour se terminer le 31 juillet 2026.

En application des dispositions de l'article L. 145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le Sous-Locataire déclare renoncer irrévocablement à son droit unilatéral de résiliation triennale pour la première échéance triennale du Bail.

En revanche, il pourra exercer ce droit unilatéral de résiliation triennale à la seconde et à la troisième échéance triennale du bail ainsi que pour la date d'échéance du Bail, à charge pour lui d'en aviser le Locataire Principal au moins six (6) mois dans les conditions décrites à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Il est rappelé, par ailleurs, que le Locataire Principal :

- dispose, en application des dispositions de l'article L. 145-4 alinéa 3 du Code de commerce, de la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 dudit Code, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, et
- peut, en application des dispositions de l'article L. 145-6 du Code de commerce, reprendre les Locaux Loués en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un section ou périmètre prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles.

Enfin, le Bail prendra fin de plein droit dans l'hypothèse où le Crédit-Bail cesserait (sauf exercice par le Locataire Principal de l'option qui lui a été consentie par les Crédit Bailleurs), la date de fin de Bail étant la date de fin du Crédit-Bail.

Dans l'hypothèse où il deviendrait propriétaire des Locaux Loués à l'issue du Crédit-Bail, le Locataire Principal s'engage à consentir un nouveau bail commercial (3/6/9) au Sous-Locataire aux termes et conditions du Bail et moyennant un loyer égal au montant du loyer indexé du Bail.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués objets du Bail devront exclusivement être consacrés par le Sous-Locataire à l'usage exclusif de l'exploitation d'une activité de restauration et de vente aux particuliers et aux professionnels de produits alimentaires, à l'exclusion de toute autre activité, étant ici précisé qu'en cas de pluralité d'activités, le Sous-Locataire devra exercer de manière indivisible la totalité des activités prévues au Bail.

Le Sous-Locataire devra se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant notamment la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail pour l'exercice de son activité.

En outre, l'autorisation donnée au Sous-Locataire d'exercer les activités ci-dessus mentionnées ainsi que les activités connexes et complémentaires dûment autorisées par le Locataire Principal n'implique aucune garantie de la part du Locataire Principal de l'obtention des autorisations notamment administratives nécessaires pour l'exercice desdites activités.

En conséquence, le Sous-Locataire fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque la modification des Locaux Loués en raison des activités du Sous-Locataire et ce, même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, le coût des travaux et les charges et conséquences quelconques de cette modification devront être intégralement supportées par le Sous-Locataire qui s'y oblige.

Dans cette hypothèse, le Sous-Locataire supportera intégralement le coût des travaux y compris de ceux relevant des grosses réparations énoncées à l'article 606 du Code civil.

Le Sous-Locataire ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même temporairement, la destination sus-indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués, ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans respecter la procédure ci-après telle qu'elle est prévue aux articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce et sous réserve que celles-ci restent accessoires et ne modifient pas la destination principale des Locaux Loués.

Il est précisé que :

- la décision de refus du Locataire Principal quant à l'adjonction d'une ou plusieurs activités connexes ou complémentaires n'est soumise à aucun critère, ni aucun motif ;
- l'autorisation donnée au Sous-Locataire d'exercer une ou plusieurs activités connexes ou complémentaires, n'implique de la part du Locataire Principal aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le Sous-Locataire fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice desdites activités connexes ou complémentaires.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Sous-Locataire s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Locataire Principal.

5.1 Etat des lieux

Le Sous-Locataire prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Locataire Principal, soit actuellement, soit pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux de quelle que nature que ce soit même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux a été dressé préalablement à l'entrée en jouissance des Locaux Loués par le Sous-Locataire et figure en **Annexe 5.1** aux présentes.

Le Locataire Principal ne pourra exiger aucune remise en état ou travaux pour des malfaçons ou travaux qui ressortiraient de l'état des lieux.

5.2 Entretien et réparations

Le Sous-Locataire entretiendra les Locaux Loués et ses équipements en bon état de réparations pendant la durée du Bail et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessus à l'article 5.1.

Conformément aux dispositions de l'article 605 alinéa 1^{er} du Code civil, il aura notamment entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Locataire Principal, l'entretien complet des Locaux Loués ainsi que de la devanture, des vitrines, glaces et vitres, volets ou fermetures des Locaux Loués; le tout devant être maintenu constamment en bon état de propreté et les peintures extérieures et intérieures en état de fraîcheur.

Le Sous-Locataire aura également à sa charge les réparations intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale et les travaux résultant du ravalement de l'immeuble au sein desquels se trouvent les

Locaux Loués et ce, quelle qu'en soit la nature, le Locataire Principal conservant à sa charge les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

Il supportera toutes les réparations, grosses ou menues, qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il entretiendra en bon état les tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aurait la garde juridique.

Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le Locataire Principal avec une entreprise spécialisée.

Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le Locataire Principal.

Le Sous-Locataire s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du Sous-Locataire par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...).

Le Sous-Locataire devra justifier de ses contrats à la demande du Locataire Principal, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires et lui incombant en vertu des stipulations qui précèdent.

Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

Il devra protéger contre le gel, les canalisations, compteurs d'eau, etc. et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Le Sous-Locataire sera tenu de maintenir l'ensemble des Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Il devra faire refaire toutes les peintures intérieures et extérieures ainsi que les tapisseries, aussi souvent que cela sera nécessaire pour la bonne conservation et le bon aspect de l'immeuble.

5.3 Garnissement

Le Sous-Locataire garnira et tiendra constamment garnis les Locaux Loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers de l'exécution des conditions du Bail.

5.4 Travaux réalisés par le Sous-Locataire

Le Sous-Locataire supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et garantira le Locataire Principal de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Sous-Locataire même si les travaux ont été approuvés par le Locataire Principal.

5.4.1 Travaux ne nécessitant pas d'autorisation du Locataire Principal

Le Sous-Locataire pourra effectuer librement :

- les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité ne relevant pas de l'article 5.4.2 ci-après, à condition que ces travaux ne nuisent ni à la destination, ni à la solidité de l'immeuble, le tout à charge pour ledit Sous-Locataire d'obtenir, à ses frais, les autorisations administratives le cas échéant nécessaires,
- les travaux d'entretien courant, de peinture ou de décoration intérieure ou travaux de modifications simples du cloisonnement pour autant que ces travaux n'aient d'impact ni sur les lots techniques (climatisation, chauffage, renouvellement d'air, courant fort...), ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes,

étant précisé que pour les travaux non soumis à la procédure d'autorisation préalable, le Sous-Locataire s'engage à tenir informé le Locataire Principal de la réalisation de ces travaux et à lui fournir dès leur réalisation, de nouveaux plans d'aménagement des Locaux Loués réalisés par un architecte.

5.4.2 Travaux nécessitant l'autorisation du Locataire Principal

Le Sous-Locataire ne fera au sein des Locaux Loués aucune démolition, aucun percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, ni aucune construction sans l'autorisation préalable et écrite du Locataire Principal.

Si le Sous-Locataire souhaite réaliser de tels travaux, il devra notifier au Locataire Principal un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites, plans et graphiques),
- un calendrier des travaux avec la méthodologie détaillée,
- le cas échéant, un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du travail,
- le cas échéant, un projet de demande d'autorisation administrative, et
- la liste des entreprises que le Sous-Locataire envisage de consulter ou de faire intervenir pour réalisation des travaux

étant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Sous-Locataire devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son dossier travaux des mesures de gestion environnementale.

Le Locataire Principal pourra refuser de donner son autorisation notamment en se fondant sur le respect :

- de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'immeuble,
- des règles de sécurité ou des normes de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers,
- des règles ou normes de construction, ou

- des stipulations du Bail.

Le Locataire Principal s'oblige à répondre au Sous-Locataire dans un délai maximum de vingt (20) jours calendaires à compter de la réception du dossier complet ci-dessus visé.

Dans tous les cas, à défaut de réponse dans le délai précité, le Locataire Principal sera réputé avoir refusé les travaux du Sous-Locataire.

Le Locataire Principal aura la faculté de recourir à un maître d'œuvre, dont les honoraires qui devront être conformes aux tarifs de marché, seront à la charge du Sous-Locataire.

Après avoir obtenu l'accord du Locataire Principal, le Sous-Locataire devra faire son affaire personnelle du dépôt à son nom et de l'obtention de toutes les autorisations administratives le cas échéant nécessaires pour la réalisation des travaux, ainsi que du paiement de toutes taxes et participations liées à ces autorisations, le Locataire Principal s'engageant à signer toute demande qui devrait être faite sous son nom et qu'il aurait approuvée. Le Locataire Principal ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

De manière générale, le Sous-Locataire réalisera ses travaux dans le respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité et en se conformant aux règles de l'art et celles relatives à la protection de l'environnement, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Locataire Principal.

Il devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Dans l'hypothèse où des travaux étaient réalisés sans autorisation préalable, la remise en l'état initial pourra être demandée par le Locataire Principal et devra être exécutée par le Sous-Locataire dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification qui lui en sera ainsi faite par le Locataire Principal.

À défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de cinq cents (500,00) euros par jour de retard sera due par le Sous-Locataire au Locataire Principal, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire ci-dessous prévue à l'article 10.

De même, en cas de non-conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Sous-Locataire dans un délai d'un (1) mois de la notification qui lui en sera faite par le Locataire Principal.

À défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de cinq cents (500,00) euros par jour de retard sera due par le Sous-Locataire au Locataire Principal, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire ci-dessous prévue à l'article 10.

Dans ce dernier cas, les travaux devront être exécutés, si bon semble au Locataire Principal, sous le contrôle de son maître d'œuvre, dont les honoraires seront à la charge du Sous-Locataire, précision étant faite que le maître d'œuvre désigné par le Locataire Principal n'a pas vocation à assurer la maîtrise d'œuvre d'exécution desdits travaux, son rôle étant uniquement de s'assurer de la conformité de l'exécution au projet approuvé par le Locataire Principal, du respect des contraintes, et que les travaux ne causent pas de dommages aux Locaux Loués et qu'ils ne font pas courir de risques aux occupants de l'immeuble.

Le Sous-Locataire devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux de gros œuvre et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.

Le Sous-Locataire devra fournir au moins en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du Locataire Principal, les plans de recollement des ouvrages exécutés, ainsi que les autorisations administratives obtenues et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle.

Le Sous-Locataire ne sera pas tenu à la remise en état originel des Locaux Loués concernant les travaux dûment autorisés par le Locataire Principal.

5.4.3 Assurances souscrites par le Sous-Locataire pour la réalisation de ses travaux

Que les travaux à entreprendre nécessitent ou non l'autorisation du Locataire Principal, le Sous-Locataire devra souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile maître d'ouvrage destinée à garantir les dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses travaux, le Locataire Principal et ses intervenants étant considérés comme tiers.

Le Sous-Locataire devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.

- le cas échéant mais impérativement pour les travaux affectant le gros œuvre, une police d'assurance dommages ouvrages/constructeurs non réalisateurs, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, destinée à garantir les dommages de nature décennale affectant les ouvrages du Sous-Locataire, pouvant survenir après réception des travaux, ladite police devra comporter notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants, les dommages immatériels et une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement et ce, pour des montants appropriés,
- le cas échéant mais impérativement pour les travaux affectant le gros œuvre, une assurance tous risques chantier portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Locataire Principal et du Sous-Locataire pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants appropriés.

Le Sous-Locataire devra justifier au Locataire Principal de la souscription des assurances susvisées, avant tout démarrage de travaux.

Le Sous-Locataire devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale).

Le Sous-Locataire s'engage à fournir au Locataire Principal, après la réalisation des travaux de gros œuvre, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

5.5 Sort des améliorations

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le Sous-Locataire, même avec l'autorisation du Locataire Principal deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, étant précisé que le Locataire Principal pourra demander au Sous-Locataire la remise des Locaux Loués en leur état initial.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Sous-Locataire et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les Locaux Loués en l'état.

5.6 Travaux réalisés par le Locataire Principal ou des tiers

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Sous-Locataire souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration ainsi que la recherche de fuites et de fissures de toute nature, que le Locataire Principal, la copropriété ou des tiers estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qui seraient exécutées pendant le cours du Bail, dans les Locaux Loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Dans cette hypothèse, le Sous-Locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, tous agencements, enseignes, etc. ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile l'exécution des recherches de fuites, des travaux ou d'un ravalement.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt-et-un (21) jours.

Le Sous-Locataire ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

5.7 Jouissance des Locaux Loués

Le Sous-Locataire devra jouir des Locaux Loués en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants.

Notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Sous-Locataire ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble.

En particulier, le Sous-Locataire s'engage à entreposer au sein des Locaux Loués aucun produit polluant ou classés dans la catégorie « inflammable ».

Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique, sauf à faire valoir son recours contre la commune.

5.8 Exploitation

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le Sous-Locataire devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

5.9 Impôts et charges personnelles au Sous-Locataire

Le Sous-Locataire devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le Locataire Principal pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur.

Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de Bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Sous-Locataire acquittera directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Locataire Principal ne soit jamais inquiété à ce sujet.

AM
JP

5.10 Enseignes

Sous réserve de l'obtention préalable des autorisations administratives ou autres nécessaires, le Locataire Principal autorisera le Sous-Locataire à installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce et dont les dimensions maximales seront définies par le Locataire Principal.

Le Sous-Locataire veillera à ce que cette enseigne, qu'il aura placée, soit toujours solidement maintenue et il sera seul responsable des accidents que sa pose, sa dépose ou son existence pourrait occasionner.

Il s'engage dès à présent aux termes du Bail, à démonter ces enseignes à ses frais exclusifs.

L'autorisation donnée par le Locataire Principal au Sous-Locataire d'installer une enseigne n'implique aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit (syndic ou assemblée générale des copropriétaires notamment).

5.11 Assurances

Le Sous-Locataire souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, auprès d'une compagnie notoirement solvable les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du Locataire Principal.

Spécialement, le Sous-Locataire devra adresser au Locataire Principal, dans les trente (30) jours des présentes, une attestation des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le Sous-Locataire entraînerait, soit pour le Locataire Principal, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le Sous-Locataire serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et garantir le Locataire Principal contre toutes réclamations des tiers.

Le Sous-Locataire assurera pendant la durée du Bail contre notamment l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les Locaux Loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers.

Par ailleurs, le Sous-Locataire s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

Les préjudices corporels devront être garantis sans limitation de somme ; les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le Sous-Locataire s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des Locaux Loués.

Le Sous-Locataire devra informer le Locataire Principal de tout sinistre dans un délai de quinze (15) jours maximum à compter de la connaissance de celui-ci.

Le Locataire Principal déclare n'avoir effectué au cours des cinq (5) dernières années aucune déclaration de sinistre affectant les bâtiments dépendant des Locaux Loués.

Le Sous-Locataire renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il(s) serai(en)t fondé(s) à exercer contre le Locataire Principal et ses assureurs ; réciproquement, le Locataire Principal renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il(s) serai(en)t fondé(s) à exercer contre le Sous-Locataire et ses assureurs.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues aux contrats d'assurances, les déchéances pour non-respect par le Sous-Locataire de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

5.12 Sous-location

Le Sous-Locataire ne pourra sous-louer les Locaux Loués en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du Locataire Principal.

Il ne pourra ni se substituer, ni ne domicilier aucune personne physique ou morale dans les Locaux Loués, même à titre gratuit.

L'autorisation expresse de sous-location, totale ou partielle, qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des Locaux Loués, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Locataire Principal.

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

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Sous-Locataire, imposer au sous-locataire, une renonciation à recours à l'encontre du Locataire Principal.

Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du Sous-Locataire qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale.

A défaut, nonobstant les dispositions ci-avant, le Sous-Locataire s'engage en tout état de cause à indemniser le Locataire Principal de l'entier préjudice qu'il pourrait subir si la propriété commerciale était conférée au sous locataire.

Le Sous-Locataire ne pourra en aucun cas domicilier de tiers dans les Locaux Loués.

5.13 Location-gérance

Le Sous-Locataire sera tenu d'exploiter personnellement et effectivement en permanence le fonds qu'il exploite dans les Locaux Loués.

Il ne pourra en aucune façon se substituer des tiers dans les Locaux Loués, même temporairement et à titre gratuit, précaire ou provisoire.

En conséquence, il ne pourra donner le fonds de commerce qu'il exploite en location-gérance.

L'autorisation expresse d'une location-gérance qui pourrait être délivrée par le Locataire Principal ne fera pas novation aux stipulations du Bail ; par ailleurs, l'acte de location-gérance devra, à peine de nullité, être communiqué au Locataire Principal, comporter garantie solidaire du locataire-gérant pendant la durée de la location-gérance, et imposer à celui-ci une renonciation à recours, ainsi qu'il est dit ci-dessus pour la sous-location.

5.14 Cession

Le Sous-Locataire ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au Bail sans le consentement préalable exprès et par écrit du Locataire Principal sauf toutefois dans le cas de cession du Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

En conséquence, le Sous-Locataire devra notifier au Locataire Principal l'intégralité du projet de cession en lui indiquant notamment à peine de nullité de la notification : l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il

s'agit d'une personne physique, le siège social et l'extrait Kbis s'il s'agit d'une personne morale, le prix de vente, ainsi que les principales conditions et les garanties financières offertes par l'acquéreur potentiel en vue de satisfaire à la parfaite exécution du Bail au lieu et place du Sous-Locataire.

Le Sous-Locataire s'engage à ce titre à transmettre dans les meilleurs délais tous les documents et renseignements complémentaires afin que le Locataire Principal puisse être en mesure de statuer sur cette demande d'agrément.

Le Locataire Principal disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de ladite notification afin de faire part de sa volonté d'agréer ou non l'acquéreur potentiel.

Sous réserve de la parfaite communication par le Sous-Locataire des éléments ci-dessus mentionnés au paragraphe qui précède, le silence gardé par le Locataire Principal à l'expiration du délai ci-dessus mentionné vaudra agrément de l'acquéreur.

Le refus d'agrément par le Locataire Principal de l'acquéreur du fonds de commerce du Sous-Locataire devra être dûment motivé notamment au regard des garanties financières que ledit acquéreur pourra présenter au Locataire Principal dans le cadre de la parfaite exécution des charges et conditions du Bail.

En cas de cession envisagée à un tiers, le Locataire Principal bénéficiera d'un droit de préemption.

La notification ci-dessus mentionnée au deuxième paragraphe du présent article vaudra offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

En conséquence si le Locataire Principal manifeste son intention d'exercer son droit de préemption, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite sous réserve, le cas échéant, de l'exercice par la commune du lieu de situation de l'immeuble du droit de préemption qui aurait été le cas échéant mis en place au titre des dispositions de l'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 instaurant l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme et par le décret n° 2007-1827 en date du 26 décembre 2007.

Le Locataire Principal aura la faculté dans un délai d'un (1) mois après réception de cette notification de notifier au Sous-Locataire sa décision d'user de son droit de préemption.

En cas de cession du droit au Bail à un tiers, le Sous-Locataire demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement de toutes sommes (loyers, indemnités d'occupation, clauses pénales, indemnités, etc.) et l'exécution de toutes les conditions du Bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les Locaux Loués, et ce pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession du Bail ou pendant toute la durée du Bail restant à courir si celle-ci est inférieure à trois (3) ans.

En application des dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Locataire Principal informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-dessus fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Locataire Principal et elle devra être réalisée en présence du Locataire Principal.

Le Locataire Principal devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier au moins quinze (15) jours avant la date prévue pour la cession.

Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession, et être accompagnée d'un projet de l'acte de cession.

Si le Locataire Principal ne se rend pas à la convocation mais qu'il a, par ailleurs, donné son consentement dans les conditions sus-indiquées, il sera passé outre.

Une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

Le non-respect par le Sous-Locataire de la présente clause entraînera l'inopposabilité de la cession au Locataire Principal et constituera un motif de la résiliation du Bail ou de non-renouvellement.

5.15 Nantissement

Tout projet de nantissement sur le fonds exploité au sein des Locaux Loués devant être consenti par le Sous-Locataire devra, pour être opposable au Locataire Principal, lui être intégralement dénoncé quinze jours après la conclusion d'un accord définitif avec la personne morale ou physique devant bénéficier de l'inscription.

En application des dispositions de l'article L.511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du Bail, le Locataire Principal pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Sous-Locataire.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L. 142-2 du Code de commerce.

5.16 Démolition de l'immeuble - Expropriation

Dans le cas où pour une cause telle que, vice de construction, reculement, alignement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du Locataire Principal, l'immeuble viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le Bail sera résilié purement et simplement si bon semble au Locataire Principal et ce, sans indemnité à sa charge.

Le Bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Locataire Principal en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

5.17 Visite des Locaux Loués

Le Sous-Locataire devra laisser le Locataire Principal, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les Locaux Loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit (48) heures à l'avance.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Sous-Locataire devra laisser visiter les Locaux Loués par toute personne munie d'une autorisation du Locataire Principal, tous les jours ouvrables, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu vingt-quatre (24) heures à l'avance.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Enfin, le Sous-Locataire devra laisser visiter les Locaux Loués pendant les six (6) mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus et le Locataire Principal sera libre d'apposer tous panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il juge nécessaires au sein des Locaux Loués aux emplacements de son choix.

5.18 Fin de Bail - remise des clefs

Le Sous-Locataire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Locataire Principal par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la cotisation économique territoriale (cotisation foncière des entreprises et/ou cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises), tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le Sous-Locataire devra rendre les Locaux Loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Locataire Principal le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

En conséquence, il sera procédé en présence des Parties à l'état des lieux, le coût de l'établissement dudit état étant supporté par le Sous-Locataire qui s'y oblige.

Le Sous-Locataire rendra toutes les clefs des Locaux Loués au jour de l'état des lieux, nonobstant tout empêchement, tout prétendu délai de faveur, d'usage, de tolérance ou de circonstance.

La remise des clefs, ou leur acceptation par le Locataire Principal, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Sous-Locataire le coût des réparations de toute nature dont le Sous-Locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Dans l'hypothèse où le Sous-Locataire est absent aux jours et heures fixés pour l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, dont les frais seront partagés pour moitié entre les Parties, et, au besoin, avec l'assistance d'un serrurier, aux frais exclusifs du Sous-Locataire, étant précisé que le Sous-Locataire sera tenu de rendre les clefs au plus tard à la date d'expiration du Bail.

L'état des lieux comporte, le cas échéant, le relevé des opérations à effectuer.

Dans l'hypothèse où les travaux se révèlent être nécessaires, le Locataire Principal fait établir un chiffrage pour lequel le Sous-Locataire doit donner son accord dans les dix (10) jours.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état des Locaux Loués est réputé accepté par le Sous-Locataire et le Locataire Principal pourra faire exécuter lesdits travaux par les entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Sous-Locataire.

5.19 Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du Sous-Locataire (y compris les changements de contrôle si le Sous-Locataire est une personne morale), devra être notifié au Locataire Principal, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Locataire Principal, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

5.20 Règlement intérieur

Le Locataire Principal indique qu'il n'existe pas à ce jour de règlement intérieur en vigueur au sein de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués.

5.21 Téléphone et autres télécommunications

Le Sous-Locataire fera son affaire personnelle et à ses frais de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex, fax, et autres télécommunications équipant les Locaux Loués telles que wifi, câble, la télévision numérique, réseau internet 3G ou 4G.

Le Sous-Locataire paiera directement ses consommations et redevances à ce titre.



Le Sous-Locataire s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ et à en supporter tous les frais et incidences notamment tous travaux et réparations.

ARTICLE 6 – LOYER

Le présent article constitue dans son intégralité une condition déterminante du Bail sans laquelle le Locataire Principal n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Sous-Locataire.

6.1 Loyer de base

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel forfaitaire et global de deux soixante-quatre mille euros (264.000,00 €) hors taxes, hors charges.

Le montant de ce loyer constituera un minimum correspondant à la valeur locative de marché.

En conséquence, lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative telle qu'elle est déterminée dans les conditions de l'article 6.3 ci-après.

6.2 Franchise de loyer

Compte tenu de l'importance des travaux d'aménagement à réaliser par le Sous-Locataire au sein des Locaux Loués, ce dernier bénéficiera d'une franchise de loyer d'un montant total de cent soixante-seize mille euros (176.000,00) euros, cette franchise de loyer ayant vocation à s'appliquer pour les huit (8) premiers mois du Bail.

Cette franchise consentie par le Locataire Principal au bénéfice du Sous-Locataire ne portera pas sur les charges afférents aux Locaux Loués et définies ci-dessous à l'article 7, la provision pour charges devant être versées par le Sous-Locataire entre les mains du Locataire Principal aux échéances convenues.

Cette franchise est exceptionnelle et ne sera pas applicable dans le cadre des futurs renouvellements du Bail.

6.3 Fixation du loyer du Bail renouvelé

En cas de renouvellement éventuel du Bail, le montant du loyer du Bail ainsi renouvelé sera, par dérogation aux dispositions des articles L. 145-34 et suivants du Code de commerce, égal :

- au montant du loyer mentionné ci-dessus à l'article 6.1, annuellement indexé selon les conditions prévues ci-dessous à l'article 6.5, ou
- à la valeur locative de marché dans l'hypothèse où celle-ci s'avérerait supérieure au loyer alors en vigueur et indexé selon le paragraphe précédent.

Dans cette seconde hypothèse, et à défaut d'accord des Parties sur le loyer de base en renouvellement, il est indiqué que ce loyer correspondra à la valeur locative de marché des Locaux Loués.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail ancien, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

Le présent article est déterminant de la volonté des Parties et s'imposera à tout tiers devant donner son avis sur le montant du loyer.

La valeur locative sera déterminée par référence aux seuls prix de marché pratiqués, au cours des trois (3) dernières années et de l'année en cours à la date du renouvellement pour d'autres locaux équivalents, et corrigés en considération des différences constatées entre les Locaux Loués et les locaux de référence.

A défaut d'accord entre les Parties, cette valeur locative sera déterminée par un tiers.

Ce tiers arbitre sera désigné d'un commun accord entre les Parties ; à défaut d'accord, il sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués, statuant en référé à la requête de la Partie la plus diligente.

Les frais et honoraires du tiers arbitre seront partagés par moitié entre le Locataire Principal et le Sous-Locataire.

La valeur locative arrêtée par le tiers arbitre sera notifiée aux Parties et s'imposera à elles, cette évaluation n'étant pas susceptible de recours sauf erreur manifeste.

6.4 Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée : le Sous-Locataire s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Locataire Principal, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de Bail, le Sous-Locataire devrait en supporter le remboursement.

6.5 Indexation du loyer

Les Parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer ce loyer sur l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes.

Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le montant du loyer initial,
- l'indice ayant servi à établir ce montant,
- et le dernier indice connu à la date de la révision.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 4^{ème} trimestre de l'année 2015, qui s'est élevé à 108,41.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Locataire Principal dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le Sous-Locataire à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée ainsi réévaluée puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

En cas de retard dans la parution des indices, le Locataire Principal aura la faculté de procéder à des facturations provisoires sur les bases précédentes.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués, statuant en matière de référé à la requête de la Partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le Sous-Locataire à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

Par dérogation à ce qui précède, aucune indexation du loyer ne pourra intervenir pendant les six (6) premières années du Bail.

6.6 Révision du loyer

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce.

6.7 Modalités de paiement

Les loyers sont payables trimestriellement et à terme à échoir en quatre (4) termes égaux de soixante-six mille euros (66.000,00 €) hors taxe hors charges au plus tard le premier jour de chaque trimestre civil au moyen de virements bancaires par le Sous-Locataire au Locataire Principal.

Compte tenu des stipulations de l'article 6.2 ci-dessus, le premier terme de loyer sera versé par le Sous-Locataire au Locataire Principal pour la période courant du 1^{er} avril au 30 juin 2017.

L'imputation des paiements effectués par le Sous-Locataire sera faite par le Locataire Principal dans l'ordre suivant, par ordre de priorité :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- créance de loyer ou indemnité d'occupation (concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux).

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux dettes les plus récentes par rapport aux plus anciennes.

ARTICLE 7 – CHARGES

7.1 Remboursement des charges

Le Bail étant considéré comme net de toutes charges pour le Locataire Principal, le Sous-Locataire remboursera au Locataire Principal au moyen du versement d'une provision, en même temps que chaque terme de loyer les charges dont l'inventaire figure ci-dessous à l'article 7.2.

Par dérogation à ce qui précède, les impôts, taxes et redevances dont l'inventaire figure ci-dessous à l'article 7.2 ne sont pas compris dans les provisions pour charges et seront remboursés par le Sous-Locataire en sus de ces provisions, sur facturation spécifique à chacune de leur échéance.

En cas de mise en copropriété de l'immeuble, le Sous-Locataire paiera les charges dont s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

La provision sur charges sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente.

Le Locataire Principal devra chaque année, un mois avant l'échéance de la régularisation, adressée au Sous-Locataire un décompte par nature des charges, accompagné de toutes pièces justificatives.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Sous-Locataire, il sera imputé sur l'acompte périodique suivant.

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la taxe sur la valeur ajoutée étant facturée en sus.

En cas de retard dans les paiements, les pénalités ci-après prévues à l'article 9 seront applicables de plein droit au Sous-Locataire.

Enfin, le Sous-Locataire souscrita tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Sous-Locataire remboursera au Locataire Principal la quote-part des consommations correspondant aux locaux selon les modalités ci-dessus définies pour le remboursement des charges de l'immeuble.

7.2 Inventaire des charges

Les charges remboursées par le Sous-Locataire au Locataire Principal sont :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les VRD,
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation,
- les frais de voirie et de déneigement,
- la taxe foncière (taxe foncière ou tous droits ou taxes afférents aux Locaux Loués et qui pourraient ultérieurement remplacer ladite taxe) et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Sous-Locataire bénéficie directement ou indirectement (telles que les taxes locatives, taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères et de déversement à l'égout ainsi que toutes taxes qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes), étant précisé que les charges, impôts, taxes, redevances et le

coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires resteront à la charge du Locataire Principal,

- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS ou taxe sur les bureaux),
- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle et de réparation des appareils de levage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc. et plus généralement de tous équipements concourants au bon fonctionnement et à la sécurité,
- d'une façon générale, les réparations de toute nature relevant de l'article 605 du Code civil, et celles dues à la vétusté, le Sous-Locataire renonçant au bénéfice de l'article 1755 du même Code,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux,
- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie,
- les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau,
- les frais attachés à la sécurité contre l'incendie, notamment les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurance tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinklers),
- l'assurance de l'immeuble.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Locataire Principal au Sous-Locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Pour sa part, le Locataire Principal assumera les charges suivantes :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés (à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, qui seront à la charge du Sous-Locataire) ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux loués ou l'immeuble dont ils dépendent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires exposés par le Locataire Principal pour la gestion des loyers ;

AMP

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances dont le redevable légal est le Locataire Principal ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, autres que ceux qui sont mis à la charge du Sous-Locataire ci-dessus.

En application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Locataire Principal informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui interviendraient en cours de Bail.

Par ailleurs, figurent en **Annexes 7.2.1** et **7.2.2** aux présentes :

- l'état prévisionnel des travaux que le Locataire Principal envisage de réaliser dans les trois (3) ans de la conclusion du Bail assorti d'un budget prévisionnel, étant précisé que cet état prévisionnel réactualisé devra être communiqué au Sous-Locataire tous les trois ans ;
- l'état récapitulatif des travaux réalisés par le Locataire Principal avec indication de leur coût.

La répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble au sein desquels se situent les Locaux Loués figure en **Annexe 7.2.3** aux présentes, étant précisé qu'en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Locataire Principal s'engage à informer le Sous-Locataire de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires dudit immeuble.

ARTICLE 8 – GARANTIES

8.1 Dépôt de garantie

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Sous-Locataire verse ce jour au Locataire Principal un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyers de base hors taxe, soit la somme de soixante-six mille euros (66.000,00 €), ce dont le Locataire Principal reconnaît et en consent bonne et valable quittance sous réserve de parfait encaissement.

- DONT QUITTANCE -

Cette somme sera remise au Locataire Principal à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil et restera aux mains du Locataire Principal jusqu'à l'expiration du Bail en garantie du règlement des indemnités que le Sous-Locataire pourrait devoir au Locataire Principal à sa sortie.

Le dépôt de garantie ne portera pas intérêt au profit du Sous-Locataire.

Il sera restitué au Sous-Locataire en fin de bail, après remise des clés et paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Locataire Principal.

Le dépôt de garantie devra toujours être égal à un trimestre de loyer de base ; il sera en conséquence révisé lors de chaque indexation du loyer de base dans les mêmes conditions que celui-ci.

Le Sous-Locataire s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer avant son départ sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de dix pour cent (10,00 %), sans préjudice des autres pénalités contractuelles prévues au présent bail.

Dans le cas d'une procédure collective affectant le Sous-Locataire et en cas de résiliation ou de cession du Bail par le Sous-Locataire, l'administrateur ou le liquidateur, une compensation s'opérera de plein droit entre le dépôt de garantie détenu et les sommes objet de la déclaration de créances.

En aucun cas, le Sous-Locataire ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres sommes dues au titre du bail.

En cas de compensation, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Locataire Principal pour correspondre au même nombre de termes de loyer mentionné au premier paragraphe du présent article 8.1 ; à défaut, le Locataire Principal pourra obtenir la résiliation du bail.

8.2 Garantie complémentaire

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Sous-Locataire remet ce jour au Locataire Principal un cautionnement solidaire de la société PROPIZZA, une société à responsabilité limitée au capital de 1.500.000,00 euros, ayant son siège social sis à ORLY (94310) 23 rue Maillard, identifiée au répertoire S.I.R.E.N.E. sous le numéro 439 506 916 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL.

Ce cautionnement, émis pour garantir l'ensemble des obligations incombant au Sous-Locataire ou, selon les cas, audit cessionnaire, ayant-droit, actionnaire ou associé majoritaire, comporte une renonciation manière irrévocable et inconditionnelle aux bénéfices de division et de discussion.

La présente clause devra être insérée à l'occasion de chacun des renouvellements du Bail.

Le présent article 8.2 constitue dans son intégralité une condition déterminante du Bail sans laquelle le Locataire Principal n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Sous-Locataire.

ARTICLE 9 – RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le Locataire Principal d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée à l'article 10 en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au Locataire Principal par le Sous-Locataire en vertu du Bail, le Locataire Principal bénéficiera de plein droit, huit (8) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent (10,00%) de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux de l'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise le Sous-Locataire à différer son obligation.

ARTICLE 10 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Locataire Principal de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Locataire Principal, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas le Sous-Locataire refusait de quitter les Locaux Loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, resteront acquis au Locataire Principal à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de l'application des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

Tous honoraires et frais de procédure, sommation, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de modifications qui pourraient être nécessaires seront à la charge du Sous-Locataire.

Par ailleurs, en cas d'inobservation par le Sous-Locataire des obligations à sa charge, le Locataire Principal, aura d'autre part la faculté distincte, quinze (15) jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Sous-Locataire ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Enfin à la fin des relations contractuelles, qu'elles interviennent à la suite d'une résiliation amiable ou de plein droit du Bail, ou encore de son non-renouvellement ou de toute autre cause, l'indemnité d'occupation de base mensuelle due par le Sous-Locataire sera forfaitairement fixée à un douzième (1/12^{ème}) du montant du loyer annuel dû en fin de Bail, (tout mois commencé étant dû) majoré de cinquante pour cent (50 %), outre la taxe sur la valeur ajoutée.

Cette stipulation n'emporte en aucun cas tolérance de la part du Locataire Principal du maintien dans les Locaux Loués du Sous-Locataire après l'expiration du Bail et l'expulsion de ce dernier, devenu sans droit ni titre, pourra être poursuivie sur une simple ordonnance de référé rendue sur la demande principale ou reconventionnelle du Locataire Principal.

Enfin, en application des dispositions de l'article L. 145-2 du Code de commerce, le défaut d'exploitation de son fonds de commerce par le Sous-Locataire ne peut être invoqué par le Locataire Principal pour mettre fin au Bail dans le délai prévu à l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme pour sa rétrocession à un nouvel exploitant.

ARTICLE 11 – IMMATRICULATION

Le Sous-Locataire est informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

ARTICLE 12 – NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Locataire Principal ne garantit pas le Sous-Locataire et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les Locaux Loués,
- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

Le Sous-Locataire devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Locataire Principal.

Pour plus de sécurité, le Sous-Locataire devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Locataire Principal soit entièrement dégagée et devra en justifier au Locataire Principal.

ARTICLE 13 – NON GARANTIE

Le Locataire Principal ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'échec commercial du Sous-Locataire ou du fait que les résultats financiers de l'exploitation ne correspondent pas à ceux escomptés, l'installation du Sous-Locataire au sein des Locaux Loués impliquant l'acceptation par lui d'un risque en ce qui concerne la réussite future de son propre commerce.

En conséquence, le Sous-Locataire ne pourra se prévaloir de l'absence de succès dans son propre commerce pour demander une indemnité au Locataire Principal pour quelque cause que ce soit (par exemple le remboursement de travaux qu'il aura réalisés dans les locaux, les pertes d'exploitation qu'il a subies, etc.), le Locataire Principal entendant sur ce point être exonéré de toute obligation de garantie.

ARTICLE 14 – REDRESSEMENT / LIQUIDATION JUDICIAIRES DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-45 du Code de commerce, le redressement et la liquidation judiciaires du Sous-Locataire n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du Bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 621-28 du Code de commerce de poursuivre le Bail, l'inexécution donnerait lieu à une indemnité au profit du Locataire Principal, que les Parties conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement à un montant correspondant à trois (3) mois du loyer toutes taxes comprises en vigueur au jour de la résiliation.

ARTICLE 15 – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations du Sous-Locataire résultant du Bail constitueront une charge solidaire et indivisible pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution.

Le coût de toutes significations qui deviendraient nécessaires, sera intégralement supporté par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 16 – DECLARATIONS

Le Sous-Locataire atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes et il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ARTICLE 17 – AUTORISATION DE TRAVAUX

Néant.

ARTICLE 18 – AMIANTE – TERMITES – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES – DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

18.1 Amiante

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble donné à Bail de manière à n'apporter aucune nuisance au Sous-Locataire, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le preneur devra supporter sans indemnité.

Le Locataire Principal informe le Sous-Locataire que les dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique ne sont pas applicables au Bail, l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Les Parties déclarent en faire leur affaire personnelle de cette déclaration sans aucun recours contre le rédacteur des présentes.

18.2 Termites

Le rédacteur des présentes informe les Parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quelle que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble,
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de Bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le Locataire Principal déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration et qu'à sa connaissance une telle déclaration n'a jamais été faite par les précédents occupants des Locaux Loués.

Les Parties déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le rédacteur des présentes.

18.3 Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bail leur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation.

II. En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le Bail leur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le Bail leur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. ».

L'état des risques naturels, miniers et technologiques afférent aux Locaux Loués dont les Parties déclarent avoir parfaite connaissance et vouloir en faire leur affaire personnelle, figure en **Annexe 18.3** aux présentes.

Le Locataire Principal déclare par ailleurs qu'à sa connaissance les Locaux Loués n'ont pas fait l'objet, depuis qu'il en est propriétaire, d'une indemnisation au titre des articles L.125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances ; il précise par ailleurs, qu'à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à son acquisition.

18.4 Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique afférent aux Locaux Loués figure en **Annexe 18.4** aux présentes

18.5 Annexe environnementale

L'annexe environnementale afférente aux Locaux Loués, établie en application des dispositions de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement, dont les Parties déclarent avoir parfaite connaissance et vouloir en faire leur affaire personnelle, figure en **Annexe 18.5** aux présentes.

En particulier, le Sous-Locataire reconnaît que le Locataire Principal lui a fourni :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment,
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation,
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation,
- la quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Pour sa part, le Locataire Principal reconnaît que le Sous-Locataire lui a fourni :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique,

- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation,
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation,
- la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le preneur en assure le traitement, et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

ARTICLE 19 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

19.1 Pollution

Le site au sein duquel sont situés les Locaux Loués :

- n'est pas répertorié dans la base de données BASIAS relative à l'inventaire historique de sites industriels et activités de service.
- n'est pas répertorié dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

19.2 Exploitation de l'activité par le Sous-Locataire

Le Sous-Locataire s'interdit tout fait susceptible de provoquer un des inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et prendra soin, dans l'exercice de son activité et pendant toute la durée du Bail, de la préservation des intérêts énoncés dans ce texte.

Le Sous-Locataire fera par ailleurs le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets et à la dépollution des sols, de sorte que le Locataire Principal ne soit jamais recherché à ce sujet.

A cet effet, le Sous-Locataire procédera, le cas échéant, à l'enlèvement, au tri et à la mise en décharge ou en centre de stockage de toute pollution au titre de la législation sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

19.3 Travaux

D'une manière générale, pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Sous-Locataire s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucuns matériaux susceptibles de présenter un danger pour la sécurité ou la santé des occupants des Locaux Loués ou des usagers.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements seraient devenus entre-temps la propriété du Locataire Principal par la clause d'accession, sans recours contre celui-ci.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, et à la protection de l'environnement seront partiellement à la charge du Sous-Locataire qui renonce à tout recours contre le Locataire Principal pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Les Parties sont d'ores et déjà convenues de faire intervenir un diagnostiqueur afin d'effectuer un diagnostic de performance énergétique, aux frais du Sous-Locataire, au terme de six (6) années d'exploitation effective des locaux, afin de déterminer la consommation énergétique des locaux objets du Bail.

En fonction de la consommation énergétique relevée dans ce diagnostic de performance énergétique, et dans le cas où des travaux de réduction de cette consommation devraient intervenir avant le 1^{er} janvier 2020 au titre de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I » et de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II », les Parties s'engagent à se concerter afin de déterminer une règle de partage du coût des travaux à effectuer entre le Locataire Principal et le Sous-Locataire, en fonction de la nature et du montant des travaux, cette méthode de répartition devant faire l'objet d'un avenant au Bail.

Dans le cas où elles ne trouveraient pas un accord sur les règles de répartition de ces travaux, les Parties s'engagent à faire intervenir un expert indépendant ou tout conseil spécialisé en matière de technique de la construction et d'énergie renouvelable, aux frais partagés par moitié entre elles préalablement à toute procédure judiciaire.

Quelle que soit la répartition des coûts qui sera négociée par les Parties, l'ensemble des travaux rentrant dans la catégorie des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil demeureront à la charge du Locataire Principal.

En toute hypothèse la contribution annuelle du Sous-Locataire pour la prise en charge des travaux imposés par la réglementation environnementale découlant de la réglementation prévue par les dispositions des lois « Grenelle I » et au « Grenelle II » ne pourra excéder annuellement cent pour cent (100%) du loyer annuel hors taxe et hors charges indexé.

Le Locataire Principal s'engage d'ores et déjà, en cas de vente du bien immobilier objet du Bail intervenant avant la réalisation de ces engagements, à ce que les engagements pris dans le cadre de cette clause soient repris expressément par le nouveau propriétaire des locaux dans l'acte de vente.

ARTICLE 20 – RESTAURANT INTERENTREPRISES

L'immeuble n'est pas équipé d'un restaurant interentreprises, destiné à accueillir le personnel des sociétés locataires notamment.

ARTICLE 21 – STIPULATIONS DIVERSES

21.1 Avenants

Tout avenant ou modification du Bail devra faire l'objet d'un accord écrit signé par l'ensemble des Parties.

21.2 Accords antérieurs

Le Bail remplace et annule tout autre accord ou convention ayant le même objet et antérieur à la date des présentes, ainsi que toute discussion, lettre ou document antérieur à la date des présentes.

21.3 Indépendance des clauses

Dans l'éventualité où l'une quelconque des stipulations du Bail serait déclarée nulle ou sans effet de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Bail poursuive ses effets sans discontinuité.

La nullité d'une clause du Bail n'entraînera pas la nullité des autres clauses ou de l'ensemble du Bail.

21.4 Tolérances - renonciation

Aucun silence gardé par l'une des Parties à faire respecter strictement l'un de ses droits aux termes du Bail ne saurait être considéré comme une renonciation à une quelconque stipulation des présentes ou entraîner la déchéance de ce droit.

Par ailleurs, aucune renonciation par l'une des Parties à se prévaloir de l'une quelconque des stipulations du Bail ou droit résultant du Bail n'aura d'effet si elle ne fait pas l'objet d'un écrit signé par ladite Partie qui y renonce.

En outre, la renonciation par l'une quelconque des Parties à se prévaloir de tout droit résultant du Bail ou d'une stipulation du Bail en des circonstances déterminées ne vaudra pas renonciation à se prévaloir ultérieurement dudit droit ou de ladite stipulation.

21.5 Usages

Pour tout ce qui n'est pas prévu au Bail, les Parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

21.6 Notification

Toute notification, réclamation, mise en demeure ou autre communication entre les Parties, au titre du Bail, sera valablement faite soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par lettre remise au destinataire contre reçu, soit par télécopie.

Toute notification sera réputée reçue cinq (5) jours à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée ou à la date de remise au destinataire contre reçu.

Chacune des Parties devra à tout moment aviser l'autre Partie de tout changement d'adresse en respectant la procédure susmentionnée.

21.7 Frais - honoraires

Tous les frais et droits des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Locataire Principal qui s'y oblige.

Chacune des Parties conservera la charge des honoraires de ses propres conseils.

Le Sous-Locataire ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au Locataire Principal les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice résultant de manquements du Sous-Locataire aux clauses et conditions du Bail.

21.8 Election de domicile

Pour l'exécution du Bail, chacune des Parties fait élection de domicile à son siège social ou à son adresse indiquée en première page des présentes.

21.9 Langue du Bail

La version originale du Bail est en langue française et fait foi.

ARTICLE 22 – LITIGES

Le Bail est soumis au droit français à l'exclusion de toute autre législation.

Tout différend né de la formation, de la validité, de l'interprétation, de l'exécution ou de la cessation du Bail pour quelque cause que ce soit fera l'objet d'une tentative de conciliation par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre Partie. En cas de conciliation, les Parties signeront un accord transactionnel précisant, le cas échéant, expressément la continuation éventuelle du Bail.

A défaut d'une solution amiable entre les Parties dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par la partie destinataire de la demande de conciliation, tout litige concernant la formation, la validité, l'interprétation, l'exécution ou la cessation de la Convention relèvera exclusivement de la compétence des tribunaux du lieu de situation des biens loués, nonobstant pluralité de défendeurs, intervention forcée, notamment appel en garantie, cette attribution de compétence s'appliquant également en matière de référé, de procédures d'urgence ou conservatoires ou de requête.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L. 145-35 du Code de commerce, tout différend né de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 dudit Code ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de Bail leurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées.

Fait à GENNEVILLIERS,
le 2 août 2016,
en trois (3) exemplaires,
dont un est remis à chacune
des Parties qui le reconnaît.

SCI EDISON
1 RUE THOMAS EDISON
92230 GENNEVILLIERS
RCS 538 357 211
capital 120 000,00 €

SCI EDISON
représentée par Franck PELLETIER



PRO DISCOUNT
représentée par Adel MITCHARIK

