
CONTRAT DE SOUS-LOCATION

conclu entre

et

GROUPE LEPAPE

Immeuble :

Bordeaux JDQ
Hangar n°16

Adresse :

Quai des Chartrons
Quai de Bacalan
33300 BORDEAUX



ENTRE LES SOUSSIGNÉES

CI-APRÈS DENOMMÉE L'« OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC » D'UNE PART,

ET

La société **GROUPE LEPAPE**, société par actions simplifiée au capital de 5.840.000 euros, dont le siège social à Paris 8^{ème}, 39-41 rue d'Artois, identifiée au SIREN sous le numéro 751 554 445 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représentée par **Monsieur Claude Le Pape**, dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Président,
(Annexe : K-bis du SOUS-LOCATAIRE)

CI-APRÈS DENOMMÉE LE « SOUS-LOCATAIRE » D'AUTRE PART,

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le **SOUS-LOCATAIRE**, ci-après dénommés ensemble les « Parties » et individuellement la « Partie ».

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
DÉFINITIONS	6
PRÉAMBULE	6
TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES	7
CP1 – CADRE JURIDIQUE DU CONTRAT	7
CP1.1 – DOMANIALITE PUBLIQUE	7
CP1.2 - INFORMATION DU SOUS-LOCATAIRE - CREDIT-BAIL	7
CP2 – DESIGNATION ET FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE	8
CP2.1 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	8
CP2.2 – FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE	8
CP3 – DÉSIGNATION DES LOCAUX	10
CP4 – DURÉE – PRISE D'EFFET	10
CP5 – DESTINATION DES LOCAUX	10
CP6 – LOYER	10
CP6.1 – Loyer	10
CP6.2 - Surloyer	11
CP6.3 – Franchise	11
CP6.4 – Modalités de règlement	11
CP7 – INDEXATION	11
CP8 – DEPOT DE GARANTIE	11
CP9 – TRAVAUX	11
CP10 – CLAUSES ENVIRONNEMENTALES	12
CP10.1 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS	12
CP10.2 – FICHE RECAPITULATIVE AMIANTE	12
CP10.3 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE	12
CP10.4 – INFORMATIONS ENERGETIQUES	12
CP11 – ADRESSE DE FACTURATION	13
CP12 - CONDITIONS DEROGATOIRES AUX CONDITIONS GENERALES	13
CP12.1 – Dérogation à l'article CG5.3 – SURLOYER	13
CP12.2 – Précision à l'article CG6.1 – INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES	13
CP12.3 – Dérogation à l'article CG10 – GARANTIE AUTONOME DE PAIEMENT A PREMIERE DEMANDE (GAPD) ..	14
CP12.4 – Dérogation à l'article CG11.2 – VISITE DES LOCAUX	14
CP12.5 – Précisions à l'article CG12 – TRAVAUX – REPARATIONS	14
CP12.6 – Dérogation à l'article CG15.4 – CESSION	14
CP12.7 – Dérogation à l'article CG20.1 – RISQUE DE POLLUTION	14
CP12.8 – Dérogation à l'article CG23 - FRAIS	14

TITRE II – CONDITIONS GENERALES.....	15
CG1 – DÉSIGNATION DES LOCAUX.....	15
CG2 – DURÉE – CONGE	15
CG3 – DESTINATION	16
CG4 – ENTRÉE DANS LES LOCAUX ET ETAT DES LOCAUX	16
CG5 – LOYER – INDEXATION – SURLOYER.....	16
CG5.1 – LOYER.....	16
CG5.2 – INDEXATION DU LOYER	17
CG5.3 – SURLOYER	18
CG6 – CHARGES, PROVISIONS ET APUREMENT	19
CG6.1 – INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES	19
CG6.2 – CALCUL, PROVISIONS ET APUREMENT.....	21
CG6.3 – CHARGES PRIVATIVES.....	22
CG7 – CONDITIONS DE PAIEMENT ET MODALITÉS DE RÈGLEMENT DES LOYERS ET CHARGES	22
CG8 – FISCALITÉ	23
CG9 – DÉPÔT DE GARANTIE.....	23
CG10 – GARANTIE AUTONOME DE PAIEMENT A PREMIERE DEMANDE.....	24
CG11 – CHARGES ET CONDITIONS D'UTILISATION.....	24
CG11.1 – CONDITIONS DE JOUSSANCE.....	24
CG11.2 – VISITE DES LOCAUX.....	26
CG11.3 – COMMUNICATION D'INFORMATIONS PAR LE SOUS-LOCATAIRE	26
CG12 – TRAVAUX, RÉPARATIONS.....	26
CG12.1 – TRAVAUX DU SOUS-LOCATAIRE	27
CG12.2 – ENTRETIEN - RÉPARATIONS.....	29
CG12.3 – TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE	30
CG12.4 – REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE	30
CG13 – RESTITUTION DES LOCAUX.....	31
CG14 – ASSURANCES ET RESPONSABILITES	32
CG14.1 – ASSURANCES.....	32
CG14.2 – RESPONSABILITES	34
CG15 – LOCATION GÉRANCE, SOUS-LOCATION, CESSION	34
CG15.1 – OCCUPATION DES LOCAUX	34
CG15.2 – LOCATION GÉRANCE	34
CG15.3 – SOUS-LOCATION EN SECOND RANG	34
CG15.4 – CESSION	35
CG16 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE - RESILIATION	37
CG17 – RESILIATION DU CONTRAT POUR LES BESOINS PORTUAIRES ou pour motif d'intérêt général.....	38
CG18 – EXCEPTION D'INEXECUTION – INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE	38

CG19 – PROCEDURE COLLECTIVE	38
CG20 – DISPOSITIONS RELATIVES A L’ENVIRONNEMENT	39
CG20.1 – RISQUE DE POLLUTION	39
CG20.2 – MESURES RESULTANT DU GRENELLE DE L’ENVIRONNEMENT 2.....	40
CG21 – MODIFICATIONS, TOLERANCES, CHANGEMENTS DE CIRCONSTANCES	41
CG22 – VENTE DES LOCAUX.....	41
CG23 – FRAIS	41
CG24 – MANDAT DONNE A L’OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.....	42
CG25 – ELECTION DE DOMICILE, ATTRIBUTION DE COMPETENCE, MEDIATION	42
CG26 – CAPACITE.....	43
CG27 – PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL ET FICHIERS INFORMATIQUES	43
CG28 – BLANCHIMENT - ANTICORRUPTION	44
CG29 – SIGNATURE ELECTRONIQUE	44
ANNEXES :.....	45

DÉFINITIONS

Chaque fois qu'ils seront utilisés, les termes ci-après auront la définition suivante,

- « Contrat » ou « Convention » : désigne le présent contrat de sous-location ;
- « Locaux » : désigne les locaux présentement loués, définis aux Conditions particulières ;
- « Immeuble » ou « Ensemble Immobilier » : désigne l'immeuble ou l'ensemble immobilier comprenant les Locaux ;
- « Réglementation » : désigne les lois, règlements, ordonnances et/ou prescriptions des autorités administratives, concernant, sans que cette liste soit limitative, l'hygiène, la sécurité, la prévention, la sécurité-incendie, la sécurité des personnes, l'environnement, le développement durable, la performance environnementale et/ou énergétique, la pollution (ICPE), la réglementation du droit du travail, la réglementation relative aux Établissements Recevant du Public (ERP), la réglementation relative aux Établissements Recevant des Travailleurs (ERT), les assurances, la réglementation thermique, l'accessibilité handicapé, ou la salubrité.

PRÉAMBULE

Le GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX a consenti à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** en date à Bordeaux du 21 décembre 1999, une convention d'occupation du domaine public l'autorisant à occuper les emprises d'un terrain sur lequel sont implantés cinq hangars (hangars n°15 à n°19) pour une période de 70 années commençant à courir le 1^{er} Janvier 2000 ; aux termes de cette convention d'occupation, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** a été autorisé à sous louer les biens concernés, dans la limite de la durée de l'autorisation.

Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED] après le **CREDIT-BAILLEUR**) ont consenti à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** un contrat de crédit-bail immobilier d'une durée de 12 (douze) années entières et consécutives portant sur l'Immeuble.

La société GROUPE LEPAPE s'est déclarée intéressée à prendre en sous-location les locaux 6 au sein du Hangar n°16 de l'Ensemble Immobilier sus désigné.

Dans ce cadre, [REDACTED] et la société GROUPE LEPAPE déclarent avoir communiqué de bonne foi à l'autre Partie, toutes les informations réclamées, dont elles avaient respectivement besoin de nature à négocier et à s'engager contractuellement. Les Parties déclarent à ce titre que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Par ailleurs, dans le cadre des négociations, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et le **SOUS-LOCATAIRE** déclarent ainsi avoir pu discuter et négocier librement et de bonne foi de toutes les conditions générales et particulières du Contrat qui ont permis la rédaction des présentes.

Afin de faciliter la lecture des présentes et pour permettre un accès plus rapide aux conditions principales et essentielles pour les Parties, celles-ci ont convenu de décomposer le Contrat en deux parties : les Conditions particulières (Titre I) et les Conditions générales (Titre II).

Enfin, il est expressément convenu entre les Parties que si par extraordinaire :

- il existait des contradictions entre les dispositions du Titre I - Conditions Particulières, et du Titre II - Conditions Générales, les dispositions contenues au titre I prévaudront sur celles du titre II,
- que les titres et intitulés sont purement indicatifs et n'expriment pas les conventions des Parties. Il ne pourra en être tenu compte pour l'interprétation des dispositions du Contrat.

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de tous documents, plaquettes ou autres relatifs aux Locaux, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance et qui n'ont aucune valeur contractuelle, les Parties convenant que seul le présent Contrat a une valeur contractuelle.

Etant précisé que le préambule fait partie intégrante du Contrat.

TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES

CP1 – CADRE JURIDIQUE DU CONTRAT

CP1.1 – DOMANIALITE PUBLIQUE

Les Locaux font partie du domaine public dépendant du GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX.

Conformément aux dispositions des articles L.2122-6 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, il est expressément convenu que le **SOUS-LOCATAIRE** n'aura aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalisera sur et dans les Locaux.

L'autorisation d'occupation prévue au Contrat n'est accordée qu'à titre précaire et révocable. Elle échappe par conséquent aux règles de droit commun en matière de location de locaux et emplacements extérieurs. Les lois spéciales sur les loyers et notamment les articles L.145-1 à L.145-60, D.145-12 à D.145-33, et R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce sur la propriété commerciale sont inapplicables.

Les Parties conviennent que le mot « loyer » lorsqu'utilisé dans le Contrat devra être interprété comme une « redevance d'occupation ».

De la même façon, compte tenu de la spécificité du GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX et de son caractère évolutif, l'article 1723 du Code civil ne s'applique pas.

CP1.2 - INFORMATION DU SOUS-LOCATAIRE - CREDIT-BAIL

Le contrat de crédit-bail conclu par **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** en tant que crédit-preneur prévoit ce qui suit :

« 15.2. Entrée en jouissance du Crédit-Preneur

Pendant toute la durée du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur aura la jouissance de l'Immeuble par la perception des flux financiers au titre des Sous locations analysées dans l'état locatif ci-dessus visé, (ou celles qui viendraient à être établies ultérieurement).

Le Crédit-Bailleur consent au Crédit-Preneur :

- *la transmission de l'ensemble des créances à provenir de la situation locative actuelle de l'Immeuble ;*
- *et un mandat de représentation vis-à-vis des locataires (et de leur ayant cause ou ayant droit), ledit mandat transférant au Crédit-Preneur les pouvoirs de gérer et administrer l'Immeuble comme s'il en était le propriétaire, à charge pour lui d'assumer vis-à-vis desdits locataires les obligations du propriétaire et ce, pendant toute la durée effective du Crédit-Bail.*

Ainsi à raison du Crédit-Bail et indivisiblement avec celui-ci, le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur conviennent de ce qui suit :

15.2.1. Transmission de créances

Par l'effet du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur est titulaire pendant toute sa durée de l'ensemble des créances attachées aux Sous-locations conclues à ce jour, tels qu'analysées dans l'état locatif susvisé, ainsi que celles à venir, à raison de son entrée en jouissance.

(...)

Elle s'étendra également à l'ensemble des créances futures.

Si le Crédit-Bail venait à prendre fin pour quelque raison que ce soit, dans le cas où le Crédit-Preneur n'aurait pas levé l'option d'acquérir l'Immeuble, ladite transmission de créances prendrait fin d'elle-même à raison de l'indivisibilité ainsi établie avec le Crédit-Bail.

Dans ce cas, le Crédit-Bailleur fera connaître aux Locataires que la transmission de créances a pris fin.

En cas de levée d'option par le Crédit-Preneur, les Sous locations et/ou toute convention d'occupation seront dévolus au Crédit-Preneur et ce, par le seul effet de cette acquisition.

(...)

15.2.2. Mandat de gestion conféré au Crédit-Preneur

Le Crédit-Bailleur confère à raison du Crédit-Bail, et pendant toute sa durée, tous pouvoirs au Crédit-Preneur à l'effet d'assumer directement la gestion, l'administration et la maintenance de l'Immeuble, à charge pour le Crédit-Preneur de se comporter en bon administrateur et d'assumer et exercer vis-à-vis des Locataires ou de leurs ayants droits ou ayants causes les obligations du propriétaire.

Le Crédit-Preneur reconnaît le rôle purement financier du Crédit-Bailleur et s'oblige à assumer et exercer envers les sociétés figurant sur l'état locatif susvisé, toutes les obligations résultant des Sous locations sus énoncées.

(...)

15.2.3. Sur les droits des Locataires

Les parties reconnaissent que ni le présent Crédit-Bail, ni sa résiliation anticipée, ni le non-exercice par le Crédit-Preneur de son option d'achat aux termes du Crédit-Bail, ne pourront modifier les droits des Locataires.

En cas de levée d'option par le Crédit-Preneur, celui-ci, par le seul fait de son acquisition, se trouvera titulaire de plein droit des Sous locations et conventions d'occupation en sa qualité de nouveau propriétaire de l'immeuble.

15.2.4. Cession du Crédit-Bail

Les créances attachées aux Sous locations ou conventions d'occupation existant alors se trouveront de ce seul fait et de plein droit, transférées au cessionnaire du Crédit-Bail, lors de la date d'effet de cette cession avec le bénéfice du mandat de gestion conféré ci-dessus.

Avec pour exigence pour le Crédit-Preneur et son cessionnaire que la cession soit expressément agréée par le Crédit-Bailleur et que le cessionnaire soit tenu des mêmes obligations que le Crédit-Preneur vis-à-vis du Crédit-Bailleur, et reconnaîsse expressément sa parfaite connaissance de la situation locative. »

CP2 – DESIGNATION ET FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE

CP2.1 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'Immeuble dans lequel se situent les Locaux est un ensemble immobilier mixte de commerces, bureaux, établissements d'enseignement et parkings situé à Bordeaux (33300), Quai des Chartrons, Quai de Bacalan. Il est composé de 5 hangars sur un terrain d'environ 39 342m² sur les quais de la rive gauche de la Garonne à Bordeaux. L'Immeuble dispose d'emplacements de stationnements situées en toiture terrasse, d'accès, de sanitaires et de placettes de livraison, communs aux différents hangars. Cependant, il n'y a pas d'équipement technique commun.

CP2.2 – FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE

Le fonctionnement de l'Immeuble diffère de celui d'un immeuble traditionnel et implique des sujétions particulières au titre desquelles figurent notamment l'existence d'une politique spécifique dédiée à la promotion et à l'animation de l'Immeuble, ce que le **SOUS-LOCATAIRE** reconnaît et accepte.

Le **SOUS-LOCATAIRE** est conscient que l'évolution de l'Immeuble, son intérêt général et l'objectif de son maintien à un niveau attractif impliquent des coûts spécifiques auxquels il devra contribuer. En effet, l'Immeuble doit se renouveler afin de développer une offre commerciale structurée et diversifiée ainsi qu'une stratégie lui permettant de se conformer aux tendances et aux attentes des consommateurs, et aussi de les anticiper. L'objectif de maintien de l'Immeuble à un niveau attractif peut notamment impliquer la réalisation de travaux lourds ou l'engagement de dépenses importantes pendant la durée du Contrat. Ces coûts peuvent avoir une influence sensible sur le montant des charges refacturées dans la limite des termes du Contrat. Le **SOUS-LOCATAIRE** reconnaît qu'une telle faculté d'adaptation de l'Immeuble est nécessaire et qu'elle implique inévitablement pour ce dernier des coûts qui peuvent varier pendant la durée du Contrat.

Le **SOUS-LOCATAIRE** déclare qu'en s'implantant et qu'en exploitant les Locaux dans l'Immeuble, il approuve les principes fondamentaux mis en œuvre dans l'Immeuble et accepte les sujétions correspondantes, notamment la participation aux charges de promotion et de fonctionnement, ainsi qu'aux travaux et aux dépenses, même importants, réalisés dans l'Immeuble.

Plus précisément, la spécificité de l'Immeuble implique la mise en œuvre de moyens collectifs en vue d'assurer, coordonner et favoriser sa promotion, son développement, son animation et sa publicité. Le **SOUS-LOCATAIRE** reconnaît expressément cette nécessité et le bénéfice qui y est attaché pour sa propre exploitation et l'accepte. En conséquence, le **SOUS-LOCATAIRE** s'oblige à prendre en charge sa quote-part des dépenses liées à la mise en œuvre de ces moyens collectifs, selon les termes et conditions prévus ci-après.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** informe le **SOUS-LOCATAIRE** qu'à la date de signature des présentes, la promotion, l'animation et la publicité collective de l'Immeuble sont assurées par l'Association des Exploitants dont les statuts sont ci-après annexés (**Annexe : Statuts de l'Association des Exploitants**). Le **SOUS-LOCATAIRE** a fait part à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de son souhait d'adhérer à cette association et de régler le droit d'adhésion à ladite association.

Le **SOUS-LOCATAIRE** réglera les cotisations et appels de fonds émanant de cet organisme et ce, dans les délais et conditions prévus dans les dispositions statutaires.

Le **SOUS-LOCATAIRE** prend acte que l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** se réserve le droit de mettre en place un système de contribution directe au financement de la promotion, du développement, de l'animation et de la publicité de l'Immeuble qui se substituerait au système actuel d'animation et de promotion dont est en charge l'Association des Exploitants.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** notifiera au **SOUS-LOCATAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception la date de mise en place du système ci-dessus décrit qui servira à financer les opérations d'animation et de promotion de l'Immeuble, et notamment les campagnes de communication, les opérations de promotion ou d'animation, les manifestations événementielles, et la mise en place de services au bénéfice des clients de l'Immeuble (espace accueil, ...etc...), en ce inclus l'ensemble des frais de fonctionnement, les frais de personnel et les honoraires attachés à la mise en œuvre de ces campagnes, opérations et services.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** mettra en œuvre les opérations d'animation et de promotion sur la base d'un programme et d'un budget qu'il préparera chaque année. L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** sera libre de choisir les prestataires de services ainsi que tout autre intervenant pour les besoins des opérations d'animation et de promotion. L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra, à tout moment, sous-traiter ou déléguer sa mission, à tout tiers de son choix.

Le **SOUS-LOCATAIRE** reconnaît et accepte, sans que cela n'affecte ses obligations au titre du présent article, que la mise en place de ce nouveau système de contribution directe ne pourra pas nécessairement être appliquée immédiatement à l'ensemble des preneurs de l'Immeuble à la date notifiée au **SOUS-LOCATAIRE** et que des mesures transitoires pourront être prises par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à cette fin (y compris aux fins de permettre une gestion conjointe ou coordonnée des sommes collectées et des actions réalisées parallèlement par l'Association des Exploitants).

La contribution directe au financement de la promotion, du développement, de l'animation et de la publicité de l'Immeuble sera appelée au **SOUS-LOCATAIRE** conformément aux charges et conditions de l'article CG7 – CHARGES, PROVISIONS ET APUREMENT.

Le **SOUS-LOCATAIRE** reconnaît que l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ou son mandataire ne sauraient engager leur responsabilité au titre des opérations de promotion et d'animation de l'Immeuble, quels que soient les moyens mis en œuvre, et ne sauraient en particulier assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des opérations d'animation et de promotion sur l'activité exercée par le **SOUS-LOCATAIRE** dans les Locaux ou sur l'état de la commercialité de l'Immeuble et le **SOUS-LOCATAIRE** les dégage de toute responsabilité à ce titre.

Le présent engagement est un élément déterminant du Contrat, s'imposant au **SOUS-LOCATAIRE** et à ses cessionnaires successifs pour la durée du présent Contrat et de ses éventuelles prorogations.

CP3 – DÉSIGNATION DES LOCAUX

Les Locaux se situent au rez-de-chaussée du Hangar n°16 lot n°6 de l'Ensemble Immobilier et se décomposent comme suit :

- 181 m² GLA environ à usage de commerce correspondant au lot n°6 du Hangar n°16 ;

La surface exploitée pour le calcul des quotes-parts de charges, travaux, impôts, taxes est de 181 m², y compris une quote-part des parties communes.

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra toujours utiliser une surface de vente au minimum de 145 m².

Les plans des Locaux sont annexés au Contrat (**Annexe : Plan des Locaux**).

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare que les Locaux sont soumis à la réglementation des Établissements Recevant du Public. A ce titre, le **SOUS-LOCATAIRE** se déclare parfaitement informé de la situation et en fera son affaire personnelle de telle sorte à respecter et ne pas modifier la réglementation applicable aux Locaux, le tout de telle sorte que **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne soit jamais inquiété ou recherché à ce titre.

CP4 – DURÉE – PRISE D'EFFET

Le Contrat est consenti et accepté pour une durée de 12 (douze) années entières et consécutives commençant à courir le 3 janvier 2023 pour se terminer le 2 janvier 2035.

Un état des lieux sera réalisé contradictoirement entre les Parties à cette date.

Le **SOUS-LOCATAIRE** aura la faculté de donner congé conformément à l'article CG2-DUREE-CONGE.

CP5 – DESTINATION DES LOCAUX

Les Locaux sont destinés entièrement et exclusivement à l'usage de commerce sous l'enseigne « EN SELLE MARCEL » ou « LEPAPE » et pour les activités suivantes :

- vente de vélos et accessoires de vélos ;
- atelier de réparation de vélos.

CP6 – LOYER

CP6.1 – LOYER

Le montant du loyer minimum garanti annuel s'élève à **45.250 € HT/HC** (QUARANTE-CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS HORS CHARGES ET HORS TAXES) ;

CP6.2 - SURLOYER

Par dérogation à l'article CG5.3 – SURLOYER, le **SOUS-LOCATAIRE** versera un surloyer égal à la formule suivante :
SURLOYER = (CA X 4,5 %) - LA

Les autres dispositions non modifiées de l'article CG5.3 – SURLOYER demeurent applicables.

CP6.3 – FRANCHISE

A titre exceptionnel et purement personnel, au titre de la participation financière de **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** aux travaux de mise en conformité en priorité, d'aménagements et d'améliorations (le cas échéant relevant de l'article 606 du Code civil), **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** consent au **SOUS-LOCATAIRE** une franchise de loyer de 3 (trois) mois à compter de la date de prise d'effet du Contrat.

Il est rappelé que l'ensemble des charges, impôts, taxes, cotisations et assurances seront dus par le **SOUS-LOCATAIRE** dès la date de prise d'effet du Contrat.

Les montants du loyer, du surloyer et de la franchise ont été déterminés en fonction de l'emplacement, des prix pratiqués dans la zone, des charges, des droits et des obligations respectives de parties prévus au Contrat, le tout constituant un ensemble équilibré.

CP6.4 – MODALITES DE REGLEMENT

Par dérogation aux dispositions de l'article CG7 – CONDITIONS DE PAIEMENT ET MODALITES DE REGLEMENT DES LOYERS ET CHARGES, le **SOUS-LOCATAIRE** réglera à **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** les loyers et toutes les sommes dues conformément à l'application des dispositions du Contrat, par virement.

CP7 – INDEXATION

Indice : Indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE

Indice de base : valeur du dernier indice publié à la date de prise d'effet du Contrat

CP8 – DEPOT DE GARANTIE

Conformément à l'article CG9 – DEPOT DE GARANTIE, le **SOUS-LOCATAIRE** verse, à la date de signature du Contrat, le dépôt de garantie représentant la somme de **11.312,50 €** (ONZE MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES).

CP9 – TRAVAUX

Le **SOUS-LOCATAIRE** réalisera à ses frais des travaux d'aménagement au sein des Locaux conformément au cahier des charges, calendrier de réalisation et aux devis et descriptifs qui sera remis à **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** au plus tard le 23 décembre 2022. Le dossier remis devra faire l'objet d'un accord écrit de **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** préalablement à tout travaux.

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à achever les travaux et aménagements nécessaires au plus tard le 30 avril 2023. A défaut, ces travaux d'aménagements seront réalisés par **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, si bon semble à celui-ci, aux frais du **SOUS-LOCATAIRE**. Pour ce faire, le **SOUS-LOCATAIRE** autorise expressément **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à pénétrer dans les Locaux et y faire pénétrer toutes entreprises choisies par **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

Un état des lieux d'entrée sera effectué le jour d'entrée dans les Locaux. A l'achèvement des travaux, un deuxième état de lieux sera réalisé entre les Parties. Ce dernier servira d'état des lieux de référence pour l'état de restitution des Locaux.

CP10 – CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne sera pas responsable du contenu des diagnostics environnementaux annexés au Contrat, qui ont été établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

CP10.1 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un Etat des Risques et Pollutions est annexé au Contrat au cas où les Locaux sont situés dans une des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

Est annexé au Contrat (**Annexe : ERP**), l'Etat des Risques et Pollutions.

Déclarations relatives aux sinistres

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare que pendant la période où il a été occupant, les Locaux n'ont pas subi de 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 et qu'il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions avant qu'il ne devienne occupant.

CP10.2 – FICHE RECAPITULATIVE AMIANTE

Conformément aux dispositions des articles R.1334-14 à R.1334-22 du Code de la santé publique et à l'arrêté du 22 août 1992 relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique amiante, au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour l'application de l'article 10-3 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié ainsi que selon le décret d'application n°3011-629 du 3 juin 2011, les propriétaires des immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 ont l'obligation d'une part, de rechercher la présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux plafonds et autres et d'autre part, de constituer, conserver et actualiser un dossier correspondant.

Est annexé au Contrat, le dossier technique amiante en date du 7 octobre 2013, établi par le cabinet BUREAU VERITAS, situé à Cestas (33612), 40 avenue Ferdinand de Lesseps (**Annexe : DTA**).

Il résulte du DTA : pas d'amiante.

CP10.3 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation, **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** doit mettre à la disposition du **SOUS-LOCATAIRE** un diagnostic de performance énergétique des Locaux, lequel comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation normale des Locaux et une classification en fonction de valeurs de référence.

Est annexé au Contrat, le diagnostic de performance énergétique en date du 5 juillet 2013, établi par le cabinet BUREAU VERITAS, situé à Cestas (33612), 40 avenue Ferdinand de Lesseps (**Annexe : DPE**).

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à communiquer à **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** une fois par an la copie de l'intégralité des factures de fluides de chaque année écoulée concernant les Locaux.

CP10.4 – INFORMATIONS ENERGETIQUES

En signant les présentes, le **SOUS-LOCATAIRE** donne expressément et irrévocablement mandat à **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** afin d'obtenir auprès de ses fournisseurs de fluides (électricité, eau, gaz) les relevés de

consommation énergétique détaillés. A ce titre, le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à fournir les numéros de contrat et de code client permettant de récolter ces informations.

Plus particulièrement pour les données de consommation électrique, le **SOUS-LOCATAIRE** régularise à la date de signature des présentes le mandat ci-après annexé (**Annexe : Mandat Concessionnaire**) autorisant la transmission par le concessionnaire à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** des données du **SOUS-LOCATAIRE**.

CP11 – ADRESSE DE FACTURATION

L'adresse de facturation du **SOUS-LOCATAIRE** est la suivante :

GROUPE LEPAPE
39-41 rue d'Artois
75008 PARIS

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à avertir l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** par lettre recommandée avec accusé de réception du changement de cette adresse. En cas de changement d'adresse non indiquée à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, les éventuels intérêts de retard exigibles à la date prévue sur la facture initiale resteront dus par le **SOUS-LOCATAIRE**.

CP12 - CONDITIONS DEROGATOIRES AUX CONDITIONS GENERALES

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC a accepté de déroger spécialement à certaines conditions générales du Contrat, au regard de la qualité du **SOUS-LOCATAIRE**, et à sa demande.

Si le Contrat venait à faire l'objet d'une cession, apport, ou le **SOUS-LOCATAIRE** faire l'objet d'une fusion, apport, absorption ou que ses actionnaires majoritaires venaient à changer, les dérogations accordées ci-dessous deviendront caduques automatiquement, si bon semble à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

CP12.1 – DÉROGATION À L'ARTICLE CG5.3 – SURLOYER

A l'article CG5.3 – SURLOYER, le paragraphe suivant est supprimé :

« Le **SOUS-LOCATAIRE** devra remettre à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans un délai de quarante-cinq jours calendaires consécutifs à la fin de l'année civile, une déclaration simple signée et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total HT et TTC de l'année considérée. »

Et remplacé par ce qui suit :

« Le **SOUS-LOCATAIRE** devra remettre à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans un délai de **soixante jours** calendaires consécutifs à la fin de l'année civile, une déclaration simple signée et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total HT et TTC de l'année considérée. »

Les autres dispositions non modifiées de l'article CG5.3 – SURLOYER demeurent inchangées.

CP12.2 – PRÉCISION À L'ARTICLE CG6.1 – INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le cinquième point du « a) Demeurent à la charge du **SOUS-LOCATAIRE** » de l'article CG6.1 - INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES est supprimé et remplacé par ce qui suit :

- « Les frais de mises en conformité à la Réglementation et de mises aux normes de l'Ensemble Immobilier et de leurs équipements à toutes les réglementations qui leurs sont applicables, en vigueur ou à venir ainsi que des Locaux et de leurs équipements à toutes les réglementations applicables, en vigueur ou à venir à l'activité du **SOUS-LOCATAIRE**, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du code civil ; »

Les autres dispositions non modifiées de l'article CG6.1 – INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES demeurent inchangées.

CP12.3 – DÉROGATION À L'ARTICLE CG10 – GARANTIE AUTONOME DE PAIEMENT A PREMIERE DEMANDE (GAPD)

Les dispositions de l'article CG10 - GARANTIE AUTONOME DE PAIEMENT A PREMIERE DEMANDE sont purement et simplement supprimées.

CP12.4 – DÉROGATION À L'ARTICLE CG11.2 – VISITE DES LOCAUX

Par dérogation à l'article CG11.2 – VISITE DES LOCAUX, l'OCCUPANT DU DOMAINE devra informer le **SOUS-LOCATAIRE** des dates de sa visite au moins **72 heures** à l'avance sauf cas d'urgence. Toutefois, dans les six mois du terme de la Convention, ce délai de prévenance sera ramené à **48 heures**, sauf urgence.

Les autres dispositions non modifiées de l'article CG11.2 – VISITE DES LOCAUX demeurent inchangées.

CP12.5 – PRÉCISIONS À L'ARTICLE CG12 – TRAVAUX – REPARATIONS

➤ Il est précisé au 2°) de l'article CG12.2 – ENTRETIEN – REPARATIONS qu'il sera à la charge du **SOUS-LOCATAIRE** de souscrire à ses frais tous contrats d'entretien en garantie totale, pièces, main-d'œuvre et déplacement pour les Locaux et tous les Eléments d'Equipements se trouvant dans les Locaux.

➤ Il est précisé au premier paragraphe de l'article CG12.3 – TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE, que les mises en conformité des parties communes de l'Immeuble nécessaires à l'activité exercée dans les Locaux sont sous la responsabilité du **SOUS-LOCATAIRE** mais seront réalisés par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

CP12.6 - DÉROGATION À L'ARTICLE CG15.4 – CESSION

Les dispositions du 7) de l'article 15.4.1. – CONDITION DE LA CESSION sont purement et simplement supprimées.

Les autres dispositions non modifiées de l'article CG15.4 – CESSION demeurent inchangées.

CP12.7 – DÉROGATION À L'ARTICLE CG20.1 – RISQUE DE POLLUTION

Les deuxième et troisième paragraphes de l'article CG20.1 – RISQUE DE POLLUTION sont supprimés et remplacés par ce qui suit :

« Le **SOUS-LOCATAIRE** fera son affaire personnelle de toutes les charges et contraintes liées au problème de pollution et d'environnement **lié à son activité**, de telle sorte que l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne puisse en aucun cas être recherché, et prendra toutes dispositions prévues par la réglementation en matière de dépollution, pendant toute la durée du Contrat, de telle sorte que les Locaux soient restitués exempts de toute pollution provenant de son exploitation.

Eu égard à la destination des Locaux, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra procéder à un audit de façon à connaître l'état du sol et des Locaux à leur restitution. Dans l'hypothèse où à la suite de cette étude, une pollution **liée à son exploitation** serait constatée, le **SOUS-LOCATAIRE** en sera tenu responsable, fera exécuter tous les travaux nécessaires pour y mettre fin, et prendra en charge tous les frais et honoraires nécessaires et notamment ceux engagés par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pour révéler la pollution constatée. »

Les autres dispositions non modifiées de l'article CG20.1 - RISQUE DE POLLUTION demeurent inchangées.

CP12.8 – DEROGATION A L'ARTICLE CG23 - FRAIS

Par dérogation aux conditions générales de la Convention, les Parties conviennent que les frais de rédaction des présentes mentionnés à l'article CG23 s'élèveront à **1.500 € HT (MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES)**.

Le reste de l'article demeure inchangé.

TITRE II – CONDITIONS GENERALES

CG1 – DÉSIGNATION DES LOCAUX

Les Locaux sont décrits ci-avant sous le Titre I, tels qu'ils existent, se poursuivent et se comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation.

Le **SOUS-LOCATAIRE** déclare bien les connaître pour les avoir visités et s'être fait accompagné de tout sachant (architecte, technicien, ingénieur, Bureau d'étude), les considérer comme parfaitement conformes à l'activité contractuellement autorisée et renonce par conséquent à éléver quelque réclamation que ce soit en raison de leur état, de leur disposition, ou d'une erreur de désignation ou de superficie. Il renonce par ailleurs, dans ces dernières hypothèses et en cas de variation de ladite superficie, à toute demande d'indemnité ou de réduction du loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent, la superficie exacte des Locaux n'étant pas un élément essentiel.

En conséquence, le **SOUS-LOCATAIRE** prend les Locaux dans l'état où ils se trouvent et déclare faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette. De même, il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité des Locaux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future applicable à son activité, notamment : les règles de construction, d'urbanisme commercial, de sécurité, de droit du travail d'élimination de produits dangereux, de polices administratives etc.

Le **SOUS-LOCATAIRE** reconnaît que **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** lui a délivré au jour de la prise d'effet du Contrat les Locaux conformes à la destination décrite à l'article CP5 - DESTINATION DES LOCAUX, à l'exception de toute autorisation spécifique que le **SOUS-LOCATAIRE** devrait obtenir pour l'exercice de son activité.

Néanmoins, en cas de travaux supplémentaires qui pourraient se révéler indispensables à son activité pour une raison quelconque, soit lors de son entrée dans les Locaux, soit au cours du présent Contrat, le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à en faire son affaire personnelle, à l'exception toutefois de tous travaux qui relèveraient de grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, et qui demeurent à la charge de **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**. De même, demeurerait à la charge du **SOUS-LOCATAIRE** tous travaux de réparation liés à son activité et/ou à sa carence fautive, et/ou encore qui seraient rendus nécessaires par l'existence des travaux qu'il réaliserait dans les lieux.

Par ailleurs, les Parties conviennent ce qui suit pour l'application des dispositions de l'article 1721 du Code civil :

Dans les trois (3) mois suivant la date de prise d'effet du Contrat ou de la prise de possession des Locaux, le **SOUS-LOCATAIRE** pourra dénoncer à **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** les Vices (correspondant à la définition ci-après) qui empêchent totalement l'usage des Locaux au regard de leurs destination et ce par courrier recommandé adressé au siège social de **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**. Cette notification devra être accompagnée d'un rapport d'un bureau de contrôle identifiant le vice ou le défaut et expliquant l'impact sur l'activité du **SOUS-LOCATAIRE**. La garantie de **l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** s'entend pour les vices ou défauts de la chose qui en empêchent totalement l'usage, ne permettent pas d'exploiter les Locaux et en empêchent l'accès, conformément à l'usage contractuellement autorisé, elle ne s'étend pas aux vices ou défauts résultant d'une cause étrangère revêtant le caractère d'un cas fortuit ou de force majeure (les « Vices »).

Dans l'hypothèse d'un différend entre les Parties sur ce sujet, ces dernières conviennent de se référer aux dispositions ci-après relatives à la médiation (article 24 des Conditions Générales du Contrat).

Les Locaux forment une location considérée comme indivisible pour le tout.

CG2 – DURÉE – CONGE

Le Contrat est consenti et accepté pour une durée de douze (12) années entières et consécutives, commençant à courir à compter de la date de prise d'effet du Contrat telle que définie dans les Conditions Particulières.

Le **SOUS-LOCATAIRE** aura la faculté de donner congé à l'expiration de la 3^{ème}, 6^{ème} et 9^{ème} année du Contrat, à condition de prévenir l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** au moins six (6) mois avant la date d'échéance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

CG3 – DESTINATION

Le **SOUS-LOCATAIRE** ne pourra modifier, même momentanément, la destination des Locaux ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux ou adjoindre à cette activité des activités annexes ou complémentaires, sans s'être conformé à la procédure prévue par les textes en vigueur et avoir obtenu l'autorisation préalable et expresse de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

Dans l'hypothèse où les Locaux seraient à usage de commerce, le **SOUS-LOCATAIRE** devra exercer toutes les activités prévues aux Conditions Particulières à l'exclusion de toute autre, sans qu'aucune ne soit abandonnée. La notion d'indivisibilité des activités suppose par ailleurs, un exercice équilibré de chaque activité prévue au Contrat. Les Parties conviennent que ces activités constituent une condition essentielle de la conclusion du Contrat. Si, pour une raison indépendante de la volonté du **SOUS-LOCATAIRE**, celui-ci se trouvait dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation, ou en cas de projet de cession de son fonds de commerce, il devra soumettre à l'agrément de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, pour les mêmes activités, une autre enseigne de notoriété, de niveau de gamme et de qualité comparables.

L'activité du **SOUS-LOCATAIRE** dans les Locaux ne bénéficie d'aucune exclusivité ni d'aucune garantie de non-concurrence de la part de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** en ce qui concerne les autres locataires, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ayant toute latitude pour louer librement les autres locaux de l'Immeuble pour des activités de même nature que celle du **SOUS-LOCATAIRE**.

Le **SOUS-LOCATAIRE** déclare faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de copropriété découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives qui sont ou viendraient à être nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, tant à l'entrée dans les Locaux, qu'au cours du Contrat et de sa prolongation éventuelle. Le **SOUS-LOCATAIRE** devra justifier à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, des demandes d'autorisations qu'il aura formées. Dans les 10 jours ouvrés au plus tard de l'obtention desdites autorisations, le **SOUS-LOCATAIRE** devra en justifier à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** en lui fournissant une copie des autorisations obtenues.

CG4 – ENTRÉE DANS LES LOCAUX ET ETAT DES LOCAUX

Le **SOUS-LOCATAIRE** prend les Locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée dans les Locaux, le tout sans pouvoir exiger de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** des aménagements, équipements, remplacements, travaux, mise en conformité, réparations, ou modifications des Locaux.

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement au jour de l'entrée dans les Locaux par les Parties ou par un tiers mandaté par eux. En cas d'intervention d'un huissier, le coût de son intervention sera à la charge du **SOUS-LOCATAIRE**.

A défaut de réalisation d'un état des lieux d'entrée entre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et le **SOUS-LOCATAIRE** au jour de l'entrée dans les Locaux, celui-ci sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente.

CG5 – LOYER – INDEXATION – SURLOYER

CG5.1 – LOYER

Le Contrat est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel, hors taxes et hors charges, précisé aux Conditions Particulières.

Le loyer sera payable à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, à l'issue d'une éventuelle période de franchise.

Le premier appel de loyer, calculé prorata temporis pour la période allant de la prise d'effet du Contrat, ou le cas échéant à l'issue de la période de franchise de loyer, à la fin du trimestre civil en cours, sera exigible le jour de la prise d'effet du Contrat.

Les mesures d'accompagnement (équivalent en loyer de la durée de mise à disposition anticipée, franchises de loyer, réductions de loyer, participations financières aux travaux) ont été accordées au **SOUS-LOCATAIRE** en considération du respect par ce dernier de ses obligations contractuelles, notamment du paiement du loyer et des charges. Si pour une raison quelconque, le **SOUS-LOCATAIRE** ne respectait pas ses obligations au titre des présentes, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourrait suspendre l'octroi de la franchise jusqu'au jour où le **SOUS-LOCATAIRE** reprendra le bon accomplissement de ses obligations contractuelles.

Les mesures d'accompagnement (équivalent en loyer de la durée de mise à disposition anticipée, franchises de loyer, réductions de loyer, participations financières aux travaux) ont été accordées intuitu personae au **SOUS-LOCATAIRE** Initial. En conséquence, en cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, ou d'apport partiel ou total d'actif, avant le terme de la première échéance triennale, le **SOUS-LOCATAIRE** devra rembourser à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** les mesures d'accompagnement dans leur intégralité.

CG5.2 – INDEXATION DU LOYER

Le loyer variera de plein droit chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Contrat, à l'initiative de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, sans l'accomplissement d'aucune formalité en fonction des évolutions de l'indice prévu aux Conditions Particulières.

Conformément à l'article L.112-1 du Code monétaire et financier, l'indice de base sera l'indice trimestriel indiqué aux Conditions Particulières ou en l'absence d'indication l'indice publié à la date de prise d'effet du Contrat et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le dernier indice de révision utilisé l'année précédente et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Toutefois, au cas où le loyer ferait l'objet d'une fixation amiable ou judiciaire à une date autre que celle de la date anniversaire de prise d'effet, l'indexation annuelle reprendra alors son cours un an après cette autre date, de façon que la durée écoulée entre le dernier réajustement du prix et la prise d'effet de l'indexation soit toujours d'un an, c'est-à-dire égale à la période de variation de l'indice, également d'un an.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Contrat et si l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques publie un nouvel indice se substituant à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice. S'il était prévu un coefficient de raccordement entre l'ancienne et la nouvelle référence indicelle, il trouvera à s'appliquer au Contrat.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties ; faute d'accord entre les Parties sur son nom, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'Immeuble, à la requête de la partie la plus diligente, étant précisé que les frais d'expertise et d'instance seront à partager entre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et le **SOUS-LOCATAIRE**.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Il est précisé que le fait pour l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de ne pas avoir indexé annuellement le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer au **SOUS-LOCATAIRE** l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif par simple facture correspondante.

Au cas où pour une cause quelconque, un loyer trimestriel ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison de retard dans la publication des indices, le **SOUS-LOCATAIRE** paiera alors à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pour cette échéance un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtira, en l'espèce, un caractère provisoire. Le calcul définitif et, par la suite, le règlement de toute différence devra intervenir dès que le montant du loyer indexé aura pu être fixé.

La clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du Contrat, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CG5.3 – SURLOYER

Le **SOUS-LOCATAIRE** réglera, en sus du loyer annuel prévu à l'article CG5.1 – LOYER INDEXÉ ANNUELLEMENT, un surloyer annuel égal à la formule suivante :

$$\text{SURLOYER} = (\text{CA} \times 7\%) - \text{LA}$$

Où

- | | |
|----|---|
| LA | désigne le loyer prévu à l'article CG5.1 – LOYER INDEXÉ ANNUELLEMENT facturé par l' OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pendant la période considérée |
| CA | désigne le chiffre d'affaires hors taxes effectivement réalisé par le SOUS-LOCATAIRE pendant la période considérée |

Par chiffre d'affaires, il est entendu les sommes perçues hors taxes par le **SOUS-LOCATAIRE** pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés dans les Locaux.

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, téléphones, internet, bornes de commandes, ou démarches donnés ou reçus dans les Locaux, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires du **SOUS-LOCATAIRE** :

- Tout rabais, remises, ristournes ainsi que restitutions de commandes annulées ou effectuées dans le cadre des opérations normales du **SOUS-LOCATAIRE**, à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées.
- Toutes sommes perçues par le **SOUS-LOCATAIRE** pour les repas et boissons servis à son personnel.

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra remettre à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans un délai de quarante-cinq jours calendaires consécutifs à la fin de l'année civile, une déclaration simple signée et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total HT et TTC de l'année considérée.

Le **SOUS-LOCATAIRE** tiendra pendant toute la durée du Contrat, des livres comptables obligatoires, et plus précisément le Grand livre ainsi que les documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou par toute personne par lui autorisée sur, dans, ou à partir des Locaux ; ces livres et documents devront être conservés par le **SOUS-LOCATAIRE** pendant trois années à partir de la fin de chaque année civile, de manière à permettre le contrôle de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et lui seront éventuellement communiquées dans le mois de la demande qui en serait faite.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** aura le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle des livres et documents

tenus par le **SOUS-LOCATAIRE** et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir des Locaux. Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de 2%, le chiffre d'affaires déclaré, les frais de contrôle comptable seront supportés par le **SOUS-LOCATAIRE**, assortie d'une pénalité que les Parties conviennent de fixer à 20 % d'un loyer annuel à la date du contrôle.

Le surloyer sera calculé pour chaque année civile par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** sur la base de la déclaration du chiffre d'affaires remise par le **SOUS-LOCATAIRE**.

Au cas où pour une cause quelconque, le surloyer ne pouvait être calculé à la date mentionnée ci-dessus en raison, notamment du retard du **SOUS-LOCATAIRE** dans la remise de sa déclaration du chiffre d'affaires, le **SOUS-LOCATAIRE** paiera alors à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pour cette échéance le même surloyer que celui réglé l'année précédente et qui revêtira alors un caractère provisoire. Le calcul définitif et, par la suite, le règlement de toute différence devra intervenir dès que le montant du surloyer aura pu être fixé.

Le surloyer ne pourra jamais être inférieur au dernier surloyer facturé par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** au **SOUS-LOCATAIRE**, le surloyer ne pouvant évoluer qu'à la hausse.

Le surloyer sera payable chaque année par le **SOUS-LOCATAIRE** à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de l'émission de la facture par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

CG6 – CHARGES, PROVISIONS ET APUREMENT

CG6.1 – INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra rembourser à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans leur intégralité les charges, impôts, taxes et redevances afférents à l'Immeuble et aux Locaux. Ces charges sont celles occasionnées par les services collectifs et les éléments d'équipement, la conservation, l'entretien, le nettoyage des parties communes, et de la zone d'activité dont dépendent l'Immeuble et les Locaux, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais, charges, impôts, taxes et redevances quelconques.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, de vente ou d'acquisition de nouveaux locaux ainsi qu'en cas de modification de l'Immeuble et des Locaux ou de la législation.

Il est reproduit ci-après un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce Contrat, relatifs à l'Immeuble et aux Locaux comportant l'indication de leur répartition entre le **SOUS-LOCATAIRE** et l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** :

a) Demeurent à la charge du **SOUS-LOCATAIRE :**

- Les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de remplacement, de rénovation et de mise aux normes des parties à usage commun ou d'utilité commune ;
- Les frais de nettoyage, de réparation ou de rénovation des parois extérieures de façade, qu'ils soient ou non consécutifs à une injonction administrative ;
- Les frais d'élimination des déchets communs, des rongeurs, insectes, etc.,
- Les frais d'entretien, de maintenance, de réparation, de contrôle réglementaire, de renouvellement ou de remplacement des ascenseurs, nacelles de nettoyage, du chauffage, de la climatisation, SSI, GTC, groupes électrogènes et généralement de tous équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux ;
- Les frais de mises en conformité à la Réglementation et de mises aux normes de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux et de leurs équipements à toutes les réglementations qui leurs sont applicables, en vigueur ou à venir, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du code civil ;

- Les frais de décoration florale ou végétale ;
- Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient ;
- Les frais de communication, de promotion, de développement, et d'animation de l'Immeuble.
- La rémunération du ou des mandataires de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** chargés de la gestion administrative, locative ou technique de l'Immeuble ;
- La rémunération du représentant de l'Immeuble ;
- Les dépenses, y compris charges sociales du personnel ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures, portant notamment sur la sécurité, le nettoyage, la maintenance des installations ;
- Les charges et frais de nettoyage, d'entretien, de gardiennage, d'assurance, de gestion des espaces extérieurs communs, des installations, des matériels, des petits mobiliers, du mobilier des terrasses de l'Immeuble, des équipements, des éléments de services communs, de la signalétique générale, des prestations de transport et des services aux occupants ;
- Les frais d'alimentation en eau pour les besoins de la climatisation des Locaux ;
- L'ensemble des primes d'assurance souscrites par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ou pour le compte de celui-ci ;
- L'ensemble des taxes, impôts et redevances mentionnés ci-dessous :
 - L'impôt foncier et ses taxes additionnelles ;
 - La taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, et la GEMAPI ;
 - Toute nouvelle contribution, taxe, impôt, charges ou autre, nés ou à naître liés à l'usage des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le **SOUS-LOCATAIRE** bénéficie directement ou indirectement ;
 - Tous impôts, taxes, contributions et redevances concernant les Locaux et/ou l'Immeuble, existants ou qui pourraient être créés sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux déjà existants, et quel qu'en soit le mode d'imposition ;
 - Les frais de rôle et de gestion de la fiscalité relatifs aux impôts, taxes, contributions et redevances visés ci-dessus,
 - Le tout de telle sorte que le loyer soit net de toute taxe ou impôt pour l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

Dans toutes les catégories, le **SOUS-LOCATAIRE** devra supporter toutes les charges visées ci-dessus y compris si elles résultent de la vétusté ou de l'usure, le **SOUS-LOCATAIRE** renonçant expressément aux dispositions des articles 1730 et 1755 du Code civil.

Il est ici précisé que si le **SOUS-LOCATAIRE** agrave les dépenses susvisées par son fait ou son activité, il devra en supporter seul les frais ainsi occasionnés.

b) Demeurent à la charge de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** :

- La contribution économique territoriale ;
- Les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil et les honoraires y afférents sauf si de telles réparations étaient liées à l'activité du **SOUS-LOCATAIRE** et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le **SOUS-LOCATAIRE** ;

- Les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou l'usure ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'Immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil ; sauf si de telles réparations étaient liées à l'activité du **SOUS-LOCATAIRE** et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le **SOUS-LOCATAIRE** ;
- Les honoraires de gestion des loyers.

c) Le budget annuel des charges, impôts, taxes et redevances connus au jour de la signature du Contrat est annexé aux présentes (**Annexe : Budget Prévisionnel**), celui-ci étant susceptible d'évoluer au cours de la vie du Contrat. Il est expressément convenu entre les Parties que le **SOUS-LOCATAIRE** devra rembourser à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

CG6.2 – CALCUL, PROVISIONS ET APUREMENT

Compte tenu de la structure particulière de l'Immeuble, comportant notamment une direction de centre, et de l'importance des parties à usage commun, les Locaux feront l'objet des pondérations suivantes pour le calcul des charges :

- de 0 à 150 m² : 2,5
- de 151 à 350 m² : 1,25
- de 351 à 1000 m² : 1,20
- de 1001 à 2500 m² : 1,05
- au-delà de 2501 à 5000 m² : 1
- au-delà de 5000 m² : 0,05

La quote-part du **SOUS-LOCATAIRE** s'entend du rapport entre la surface des Locaux, telle que pondérée suivant le barème ci-dessus visé, et la surface totale des locaux d'exploitation dépendant de l'Immeuble, telle que pondérées identiquement, qu'ils soient effectivement occupés ou non, à l'exception toutefois des parties communes.

Le **SOUS-LOCATAIRE** versera des provisions trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, destinées à couvrir les charges ci-dessus énumérées sauf pour les contrats qu'il aurait souscrits directement.

Toutefois, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra appeler ponctuellement, une fois par an les charges suivantes :

- Les impôts et taxes stipulés ci-dessus,
- Les honoraires de gestion administrative et technique,
- Les primes d'assurance souscrites par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ou pour le compte de celui-ci ;

Les provisions seront payables en même temps que le loyer et seront calculées sur la base d'un budget prévisionnel annuel.

La première provision, calculée prorata temporis pour la période allant de la prise d'effet du Contrat à la fin du trimestre civil en cours, sera exigible le jour de la prise d'effet du Contrat.

La dernière provision, calculée prorata temporis pour la période allant du premier jour du trimestre civil en cours jusqu'au jour de la restitution des Locaux sera exigible le jour où les Locaux seront restitués à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

Le montant prévisionnel de la provision annuel d'origine pourra être réactualisé en considération i) du relevé des charges effectives sur l'exercice précédent, et ii) du budget du nouvel exercice.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au Contrat sont exigibles à compter de la date la plus récente soit la date prise de possession par le **SOUS-LOCATAIRE** des Locaux, soit la date de prise d'effet du Contrat.

L'état récapitulatif annuel, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au **SOUS-LOCATAIRE** dès son établissement. L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** met à la disposition du **SOUS-**

LOCATAIRE, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci, et seront disponibles au siège social de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

CG6.3 – CHARGES PRIVATIVES

Le **SOUS-LOCATAIRE** remboursera à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans les charges collectives susvisées, les dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et notamment relatifs à la fourniture de fluides divers (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, refroidissement, fibre optique, etc...) et leur consommation individuelle telle qu'elle résultera de l'indication des compteurs des Locaux s'il en existe, ou à défaut, au prorata de la surface des Locaux.

Le cas échéant, le **SOUS-LOCATAIRE** devra acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, les frais d'élimination de ses déchets privatifs, les frais afférents aux vérifications réglementaires ainsi que ceux afférents à tout entretien des Locaux (bac à graisses, ...) selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que tous les impôts, taxes et redevances lui incombant.

A ce titre, le **SOUS-LOCATAIRE** devra s'acquitter, à la décharge de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et sans répétition contre lui, de ses contributions personnelles et mobilières, taxes et charges auxquelles les Locaux pourront être imposés, à partir de la date de prise de possession des Locaux. Le **SOUS-LOCATAIRE** devra justifier de leur acquit à toute réquisition de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et huit jours au moins avant la restitution des Locaux à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

Le **SOUS-LOCATAIRE** supportera, y compris en cas d'injonction administrative, également tous les frais d'entretien de ses installations techniques, de nettoyage de ses Locaux, et tous les frais afférents aux mises aux normes ou mises en conformité inhérentes à l'exploitation des Locaux et / ou de son activité et toutes prestations dont il serait bénéficiaire au titre des Locaux, et ce au regard de toute Réglementation.

En conséquence, le **SOUS-LOCATAIRE** devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites ou ordonnées par l'administration au regard de la réglementation qu'elles incombent à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ou au **SOUS-LOCATAIRE** et ce, en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des dites autorités administratives.

CG7 – CONDITIONS DE PAIEMENT ET MODALITÉS DE RÈGLEMENT DES LOYERS ET CHARGES

- a) L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** procédera au prélèvement automatique des loyers, charges, intérêts et accessoires sur le compte bancaire ouvert au nom du **SOUS-LOCATAIRE** et dont les références devront être communiquées à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à la signature du Contrat. L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** adressera au **SOUS-LOCATAIRE** la facture du loyer, des charges, intérêts et accessoires éventuels au moins dix jours ouvrés avant chaque échéance contractuelle. Le **SOUS-LOCATAIRE** autorise dès à présent irrévocablement l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à effectuer ces prélèvements et s'engage à constituer sur ce compte une provision suffisante à compter de l'exigibilité de la somme due.
- b) Pour tout paiement qui ne serait pas effectué à la date d'exigibilité indiquée sur la facture, le **SOUS-LOCATAIRE** devra, de plein droit, payer en sus :
 - 10% du montant de la somme due pour couvrir notamment l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements, la présente constituant une clause pénale ;
 - Ainsi que des intérêts de retard calculés sur la base d'un taux mensuel de 1% du montant de la somme due, tout mois commencé étant dû dans son intégralité
- c) Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le **SOUS-LOCATAIRE** sera faite, par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, dans l'ordre suivant, sur la dette la plus ancienne et par catégorie :
 - Frais de recouvrement et procédure,
 - Dommages et intérêts,

- Intérêts de retard,
- Dépôt de garantie,
- Créances de loyers, charges, impôts, redevances, contributions, taxes, indemnités d'occupation : il est prévu, en ce qui concerne ce poste, que l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

CG8 – FISCALITÉ

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** déclare avoir opté pour l'assujettissement du loyer au régime de la TVA. Conformément à l'article 267 du Code Général des Impôts, les loyers, charges, impôts, taxes et redevances s'entendant hors taxes, le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à acquitter, sur factures, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée entre les mains de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au Contrat de la TVA. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de toutes autres taxes ou impôts nouveaux ou la contribution annuelle sur les revenus locatifs, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

CG9 – DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du Contrat, le **SOUS-LOCATAIRE** remet ce jour à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, à titre de dépôt de garantie, une somme calculée sur la base du loyer annuel HT/HC indiqué aux Conditions particulières ne comprenant pas les avantages financiers éventuellement consentis au **SOUS-LOCATAIRE** (franchises de loyer, loyer à paliers, réduction de loyer...) qui devra en toute temps représenter trois (3) mois de ce loyer annuel HT/HC.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts. L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** imputera de plein droit sur ce dépôt toutes sommes dues par le **SOUS-LOCATAIRE**. Dans une telle situation, le **SOUS-LOCATAIRE** devra le reconstituer immédiatement. Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être imputé à l'initiative du **SOUS-LOCATAIRE** sur les factures établies.

Le dépôt, ou le solde du dépôt de garantie après imputation éventuelle de toute somme due par le **SOUS-LOCATAIRE** à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, sera éventuellement remboursé dans les 45 jours suivant la date d'envoi au **SOUS-LOCATAIRE** de la reddition des comptes pour l'année de restitution des Locaux.

En cas de variation du loyer ci-dessus fixé, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le **SOUS-LOCATAIRE** versera avec le premier terme majoré, le complément du dépôt de garantie.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du **SOUS-LOCATAIRE**, il est bien entendu que l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra affecter immédiatement le dépôt de garantie en sa possession, en règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective. A la suite de cette compensation, il appartiendra au **SOUS-LOCATAIRE** qui s'y engage, ou à tous cessionnaires, de reconstituer sans délai le dépôt de garantie. Le dépôt de garantie sera acquis à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du Contrat en application de l'article 621-28 du Code de commerce sans préjudice de toute indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

Si la propriété des Locaux devait être transférée, le dépôt de garantie en la possession de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** serait transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au **SOUS-LOCATAIRE** du transfert de propriété. Le **SOUS-LOCATAIRE** le reconnaît expressément et l'accepte, de telle sorte qu'il ne pourra pas formuler une demande de remboursement de dépôt de garantie à l'encontre de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire.

CG10 – GARANTIE AUTONOME DE PAIEMENT A PREMIERE DEMANDE

En complément du dépôt de garantie visé à l'article CG9 – DÉPÔT DE GARANTIE, le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à remettre à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, à titre de garantie complémentaire, une garantie bancaire autonome de paiement à première demande (GAPD) correspondant à 12 (douze) mois du loyer annuel toutes taxes comprises ne comprenant pas les avantages financiers éventuellement consentis au **SOUS-LOCATAIRE** (franchise de loyer, loyer à pallier, réduction de loyer...).

Cette GAPD sera établie par un établissement bancaire notoirement solvable ayant son établissement fixe en France selon le modèle annexé au Contrat. Le montant de la GAPD sera augmenté ou diminué, à l'occasion de toute modification du loyer de façon à toujours rester égale à 12 (douze) mois du loyer annuel toutes taxes comprises.

La GAPD est destinée à assurer à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** le bon paiement de toutes les sommes dues par le **SOUS-LOCATAIRE** en vertu et pendant la durée du Contrat, jusqu'à complète libération des Locaux, au titre des loyers, charges, accessoires et indemnités d'occupation ainsi que le coût des travaux éventuels de remise en état des Locaux et plus généralement toute somme due par le **SOUS-LOCATAIRE**.

La GAPD devra être expressément souscrite au bénéfice de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, et des propriétaires successifs des Locaux. En cas de vente des Locaux, lesdits propriétaires deviendront ainsi bénéficiaires dudit engagement sur simple notification au **SOUS-LOCATAIRE** de l'acquisition des Locaux par ces derniers.

Dans l'hypothèse où, au cours du Contrat, cet engagement venait à être mise en œuvre, le **SOUS-LOCATAIRE** serait tenu de reconstituer cette GAPD dans son intégralité dans les huit (8) jours de la demande formulée par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

La GAPD expirera trois mois après la plus tardive des deux dates suivantes :

- Date de la complète libération effective des Locaux,
- Date d'expiration du Contrat, ou de résiliation, pour quelque cause que ce soit, après vérification des réparations, déménagement et remise des clés.

CG11 – CHARGES ET CONDITIONS D'UTILISATION

CG11.1 – CONDITIONS DE JOUSSANCE

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra user des Locaux raisonnablement, conformément aux dispositions de l'article 1728 du Code civil et se conformer aux lois, règlements et obligations administratives réglementant l'exercice de son activité, de sorte que le Grand Port Maritime de Bordeaux et l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Il s'engage notamment à se conformer aux règlementations suivantes :

- La police et la sécurité du Grand Port Maritime de Bordeaux ;
- Les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- Les dispositions du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dispositions relatives à certaines professions réglementées (restauration, presse, tabac, change...) ;
- Les dispositions relatives à la protection de l'environnement, le développement durable, la performance environnementale, l'hygiène, la sécurité et la salubrité ;
- La réglementation du travail ;
- La réglementation du tabagisme
- Les dispositions relatives aux établissements recevant du public.

L'activité du **SOUS-LOCATAIRE** ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment du Grand Port Maritime de Bordeaux et des autres sous-locataires.

Le **SOUS-LOCATAIRE** fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ou au Grand Port Maritime de Bordeaux à son sujet, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage également, sous peine de réparation à ses frais et de dommages intérêts éventuels, à :

- Ne rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les Locaux et à avertir immédiatement l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** des détériorations ou dégradations qui interviendraient dans les Locaux, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs ;
- garnir les Locaux et les tenir constamment garnis pendant toute la durée du Contrat de meubles meublants, objets mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du Contrat ;
- tenir les Locaux constamment en état d'exploitation active ;
- Exploiter personnellement les Locaux ;
- Ne pas faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance de manière à ne jamais mettre en péril la solidité de l'Immeuble ;
- veiller à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux locaux voisins ou aux tiers, à s'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'Immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'Immeuble ;
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, tous bruits, odeurs, fumées, pollution, de nature à gêner le voisinage, et pour empêcher l'introduction de tous animaux ou insectes nuisibles ;
- Satisfaire à toutes charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, de voirie, de salubrité, d'hygiène, de sécurité, de prévention et de sécurité-incendie, d'inspection du travail, et le cas échéant de la réglementation du Code du Travail de la réglementation relatives aux Établissements Recevant du Public, de la réglementation relatives aux Établissements Recevant des Travailleurs et/ou des Immeubles Grandes Hauteurs, ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, aux règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD) ;
- N'installer dans les Locaux aucun moteur, machine ou matériel à l'exception du matériel usuel correspondant à l'activité autorisée et le faire dans le respect de la réglementation qui lui est applicable ;
- Souscrire pour les installations privatives, les contrats de maintenance y afférents ;
- Ne poser aucune plaque, enseigne, pancarte, écritau ou peinture sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux ou à l'entrée des Locaux ou de l'Immeuble ;
- Dans le cas où l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** donnerait l'autorisation au **SOUS-LOCATAIRE** d'une apposition, le **SOUS-LOCATAIRE** devra respecter toutes les réglementations en vigueur, obtenir et transmettre à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** toutes les autorisations administratives nécessaires, assumer l'entretien de ces enseignes et prendre à sa charge les éventuelles taxes y afférentes ;
- Ne rien entreposer même temporairement, dans les voies de passage, parties communes ou voies y conduisant et issues de secours ;
- Ne rien mettre ou déposer à l'extérieur des Locaux (fenêtres, balcons, loggias, terrasses) et dans les parties communes de l'Immeuble (notamment dans les circulations, escaliers de services, paliers, cour, quai de décharge) ;
- N'utiliser les parkings que pour y garer des véhicules automobiles de tourisme à l'exclusion de toute autre utilisation (stockage, dépôt de carburant, réparations, vidanges, lavage, archives) ; Il collectera et restituera à première demande de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** les cartes magnétiques ou plus généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore en fin de Contrat, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** se réservant le droit de les désactiver, à défaut de restitution en temps utile.
- Supporter les servitudes pouvant résulter tant de la nature et de la situation des Locaux, que des conséquences de toutes réglementations d'urbanisme ;
- Ne pas procéder ou faire procéder à des ventes aux enchères dans les Locaux ;
- Respecter et à faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.) toutes les clauses et stipulations du règlement intérieur

régissant notamment l'usage des parties et équipements communs de l'Immeuble, et plus généralement l'usage des parties privatives et des parties communes (**Annexe : Règlement intérieur**).

- Respecter toutes obligations prescrites dans la charte paysagère, le cahier des charges mobilier urbain et le règlement de la ville de Bordeaux applicables aux surfaces à usage de terrasses,
- Respecter et à faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable, toutes prescriptions notamment architecturales, de décoration, aménagements extérieurs ou autres qui pourraient être demandées par tout organisme représentant l'UNESCO compte tenu de l'inscription de la Ville de Bordeaux au patrimoine de l'UNESCO et qui seront transmises au **SOUS-LOCATAIRE** par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** par lettre recommandée avec accusé de réception.

CG11.2 – VISITE DES LOCAUX

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à laisser à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, et toute personne habilitée par lui, le libre accès aux Locaux :

- Pour permettre la vérification de l'état de l'Immeuble, des Locaux et des installations, et effectuer toutes interventions nécessaires,
- À toute personne susceptible de prendre les Locaux en location (à partir du jour où le **SOUS-LOCATAIRE** aura dénoncé le Contrat ou pendant les six mois précédent l'expiration du Contrat) ou à acquérir l'Immeuble ou les Locaux, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** étant autorisé à apposer des écrits ou des affiches de commercialisation aux emplacements qui lui conviendront,
- De façon générale, à toute personne auxquelles l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** serait tenu de faire visiter les Locaux.

Et ce sous réserve que le **SOUS-LOCATAIRE** ait été informé des dates de sa visite au moins 24 heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

CG11.3 – COMMUNICATION D'INFORMATIONS PAR LE SOUS-LOCATAIRE

A première demande de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, le **SOUS-LOCATAIRE** aura l'obligation de lui communiquer dans un délai d'un mois à compter de sa demande :

- Ses comptes individuels ;
- Le cas échéant ses comptes consolidés ;
- Si les Locaux sont commerciaux, en totalité ou en partie, affectés à l'usage de commerce : le **SOUS-LOCATAIRE** communiquera à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** son chiffre d'affaires annuel généré dans les Locaux, dûment certifié par son commissaire aux comptes ou un expert-comptable agréé ;
- Les diagnostics techniques et contrôles périodiques imposés par la Réglementation ;
- L'attestation d'assurance.

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à notifier à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** par courrier simple, tout changement de dénomination, de raison, de forme sociale ou tout transfert de siège social, dans le mois de ce changement ou transfert, en lui remettant un extrait K-bis à jour.

Dès lors que le **SOUS-LOCATAIRE** aura un loyer assis sur le chiffre d'affaires, en cas de non-communication des éléments comptables, les **PARTIES** conviennent que le montant du dernier loyer facturé au **SOUS-LOCATAIRE** sera automatiquement augmenté de 10%.

Pour tous les documents comptables, à titre de pénalité, le **SOUS-LOCATAIRE** devra verser une astreinte de 200,00 € (deux cents euros) par jour de retard suite à une mise en demeure demeurée infructueuse 8 (huit) jours à compter de sa réception.

En cas de non-communication des diagnostics techniques et contrôles périodiques imposés par la Réglementation et/ou de l'attestation d'assurance suite à une mise en demeure demeurée infructueuse trente (30) jours à compter de son envoi, le **SOUS-LOCATAIRE** devra verser une pénalité de 1.500,00 € (mille cinq cents euros).

CG12 – TRAVAUX, RÉPARATIONS

CG12.1 – TRAVAUX DU SOUS-LOCATAIRE

12.1.1 Le **SOUS-LOCATAIRE** ne pourra faire aucun travaux, changement de distribution, démolition, percement de murs ou cloisons, de poutres ou de planchers, d'aménagement, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie etc., sans le consentement exprès et par écrit de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**. En tout état de cause, le **SOUS-LOCATAIRE** ne pourra effectuer dans les Locaux des travaux qui puissent changer la destination de l'Immeuble ou nuire à sa solidité.

Il ne pourra effectuer de travaux affectant les installations techniques de l'Immeuble ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès préalable et écrit de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

12.1.2 Le **SOUS-LOCATAIRE** pourra cependant réaliser les travaux visés ci-dessus à la condition d'obtenir l'autorisation préalable et écrite de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans les conditions qui suivent.

Afin d'obtenir l'autorisation de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, le **SOUS-LOCATAIRE** communiquera à celui-ci un dossier complet comprenant :

- Un descriptif des travaux et des équipements prévus,
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier de sécurité,
- Un diagnostic amiante avant travaux le cas échéant,
- Un rapport d'un bureau d'études et un rapport d'un bureau de contrôle, et
- Un dossier assurances.

Ce dossier devra être établi par un maître d'œuvre et validé par un contrôleur technique.

Pour les Locaux soumis aux dispositions des articles R.1334-14 à R.1334-22 du Code de la santé publique et à l'arrêté du 22 août 1992 relatif aux consignes générales de sécurité du dossier technique amiante, le **SOUS-LOCATAIRE** devra préalablement à sa demande d'autorisation de travaux auprès de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, réaliser un diagnostic amiante avant travaux (DAAT). Le **SOUS-LOCATAIRE** prendra à sa charge l'ensemble des coûts supplémentaires engendrés par les conséquences du DAAT. En outre, le **SOUS-LOCATAIRE** devra transmettre à l'entreprise chargée de la réalisation de ses travaux l'ensemble des diagnostics amiante (DTA et DAAT). A l'issue de ses travaux, le **SOUS-LOCATAIRE** communiquera à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** l'ensemble des documents relatifs à l'exécution de ces travaux de manière à permettre à ce dernier d'effectuer la mise à jour du dossier technique amiante

Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'envoi de ce dossier qui devra être complété par une attestation d'assurances et obtention de l'accord écrit de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** s'oblige à répondre par écrit au **SOUS-LOCATAIRE** dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter de la réception du dossier complet. A défaut de réponse écrite de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans le délai de trente (30) jours calendaires susvisé, l'accord de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** sera présumé refusé. A défaut de réponse de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans le délai de trente (30) jours calendaires susvisé, le **SOUS-LOCATAIRE** pourra mettre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** en demeure par recommandé d'avoir à statuer sur sa demande d'autorisation de travaux dans un délai de dix (10) jours calendaires. A défaut de réponse de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans ce nouveau délai, l'accord de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** sera présumé obtenu. Il est convenu entre les Parties que pour le calcul de ces délais, tous les jours de chaque mois d'août sont neutralisés.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés aux frais et risques du **SOUS-LOCATAIRE** sous sa seule et entière responsabilité, l'autorisation de principe accordée par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne pouvant engager sa responsabilité ou décharger le **SOUS-LOCATAIRE** de la sienne. Les travaux devront être réalisés sous la surveillance de l'architecte du **SOUS-LOCATAIRE**, ou d'un bureau d'étude techniques et d'un bureau de contrôle agréés par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, dont les honoraires seront à la charge du **SOUS-LOCATAIRE**.

L'accord de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne vaut pas validation technique du projet et ne préjugera en aucune façon ni de la position des différentes autorités administratives sur la faisabilité des travaux envisagés ni même sur la faisabilité technique de leur réalisation au regard de toute réglementation, et ne pourra se substituer à toutes démarches administratives ou autres que les lois et règlements en la matière obligeant le **SOUS-LOCATAIRE** en tant que maître d'ouvrage à effectuer pour la réalisation des travaux.

12.1.3 Le **SOUS-LOCATAIRE** devra donc faire son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais et sous sa responsabilité, des autorisations administratives ou autres nécessaires à la réalisation des travaux projetés ainsi que du paiement des frais, taxes et droits afférents.

12.1.4 Le **SOUS-LOCATAIRE** souscrira toutes les assurances induites par la réalisation desdits travaux et les conséquences pouvant en découler et notamment une assurance dommage ouvrage, une assurance tous risques chantiers, une assurance responsabilité civile maître d'ouvrage. Il en justifiera auprès de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, avant le démarrage de ses travaux par la production d'une note de couverture, et après achèvement de ses travaux par la remise des certificats d'acquit de primes.

12.1.5 Les travaux devront être réalisés, aux frais, risques et périls du **SOUS-LOCATAIRE**, conformément aux règles de l'art et en conformité avec les normes et prescriptions en vigueur. Ils seront exécutés par des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Toutes modifications nécessaires, dans les Locaux ou dans les parties communes de l'Immeuble, au regard de toute réglementation en raison des travaux du **SOUS-LOCATAIRE** devront être réalisées à ses frais, risques et périls sans aucun recours possible contre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**. Le **SOUS-LOCATAIRE** devra prendre à sa charge tous les travaux consécutifs à la modification de la distribution intérieure des Locaux, telle l'adaptation de la distribution des courants, ainsi que, si l'Immeuble est multi-locataires, le coût des modifications apportées aux systèmes de détection incendie (SSI et DAS), de protection incendie (RIA et sprinklers), de ventilation, climatisation et chauffage nécessairement effectués par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** aux frais du **SOUS-LOCATAIRE**. A ce titre, ce dernier devra régler à l'avance à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** le coût prévisionnel de réalisation par ce dernier des travaux de modification des systèmes de sécurité-incendie et moyens de secours fixes (RIA et sprinklers), de ventilation, climatisation et chauffage rendus nécessaires par ceux du **SOUS-LOCATAIRE** avant leur démarrage, avec réajustement si besoin est en fonction du coût réel en fin de travaux.

12.1.6 La réalisation des travaux ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de tiers y compris les autres occupants de l'Immeuble, les voisins, les entreprises intervenantes, l'administration, le Grand Port Maritime de Bordeaux. Le **SOUS-LOCATAIRE** fera ainsi son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par les tiers visés ci-dessus, et garantira l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de tous recours, le tout de manière à ce que l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Toutefois, si l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** devait payer des sommes quelconques de ce fait, le **SOUS-LOCATAIRE** serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Pendant la durée des travaux, le **SOUS-LOCATAIRE** devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détritus, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**. Le **SOUS-LOCATAIRE** garantira l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir à l'égard de toute personne, à raison des dommages matériels et immatériels qui pourraient avoir été provoqués par les travaux du **SOUS-LOCATAIRE**.

12.1.7 Le **SOUS-LOCATAIRE** devra fournir à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, dans les trente jours (30) de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, le rapport final du bureau de contrôle, les plans de récolelement des ouvrages exécutés, s'il y a lieu le DIUO, tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues, ainsi que les attestations d'assurance.

12.1.8 De façon générale, tous les frais directement ou indirectement liés aux travaux réalisés par le **SOUS-LOCATAIRE** seront à sa charge. Le **SOUS-LOCATAIRE** sera seul responsable, tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** puisse être recherchée.

12.1.9. Tous les travaux, aménagements, embellissements, améliorations et constructions, mise en conformité quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles que le **SOUS-LOCATAIRE** pourra faire dans les Locaux, soit lors de la prise de possession des lieux ou en cours de Contrat, feront accession à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, en tout ou en partie, si bon semble à ce dernier, au terme dudit Contrat, et sans aucune indemnité à sa charge. Ces travaux ne pourront en aucun cas constituer un abattement peu importe la faculté pour l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de demander la remise en état des Locaux dans leur état initial tel que précisé à l'article CG13 – RESTITUTION DES LOCAUX.

CG12.2 – ENTRETIEN - RÉPARATIONS

Le **SOUS-LOCATAIRE** renonce à se prévaloir des dispositions des articles 1720, 1730 et 1755 du Code civil, et s'engage, à ses frais, à maintenir et tenir, pendant toute la durée du Contrat et son éventuelle prolongation, en parfait état et en parfait état d'entretien, de réparations, de fonctionnement, de sécurité et de propreté et de conformité aux normes visées à l'article CG12.3 – TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE :

1°) les Locaux (en ce compris les revêtements de sols (moquette, carrelage, signalisation, marbres, etc...), les revêtements de murs (peintures, isolant, papier peint, etc...), les revêtements de plafonds (peintures, faux plafond, luminaires, dalles), huisseries, chéneaux, sanitaires, toutes fermetures et portes automatiques ou non,, vitres et vitrages, stores, serrurerie, canalisations, robinetteries, devanture, menuiseries extérieures, etc.), toiture, façade, ainsi que l'ensemble des installations spécifiques (installations électriques, téléphoniques, informatiques, conduits et canalisations, etc.) des Locaux, la présente liste n'étant pas limitative. Il entretiendra les revêtements de sols, murs et plafonds et des luminaires en parfait état et notamment remédiera à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements. Il procédera à la peinture des Locaux, au remplacement des revêtements du sol et des luminaires, le cas échéant, et des aménagements, aussi souvent que nécessaire même en cas de vétusté et ce au minimum tous les 5 ans.

2°) Les éléments d'équipements des Locaux (comprenant tous les éléments composant l'équipement installations, machines, moteurs, mécanismes) : la climatisation, la ventilation, la chaudière, le chauffage, les portes mécaniques, le ou les ascenseurs, les installations électriques, les installations de sécurité (RIA, SSI), le monte-chARGE, les sanitaires, les descentes d'eau (EP, EU, EV EM) etc., (ci-après les « Éléments d'Équipements ») la présente liste n'étant pas limitative.

A cette fin :

- Soit le **SOUS-LOCATAIRE** souscrira à ses frais tout contrats d'entretien en garantie totale, pièces, main-d'œuvre et déplacement pour les Locaux et tous les Éléments d'Équipements se trouvant dans les Locaux visés ci-dessus, et s'engage à fournir copie des contrats à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, sur demande écrite de ce dernier,
- Soit l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** souscrira pour le compte du **SOUS-LOCATAIRE**, un ou plusieurs contrats visés ci-dessus ou un contrat de prestations de maintenance et/ou de main d'œuvre et/ou d'entretien et/ou fourniture, le **SOUS-LOCATAIRE** en remboursera intégralement le coût à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

Dans le cas où des éléments d'équipements seraient communs à l'Immeuble, le coût sera réparti entre les locataires dudit Immeuble, conformément à l'article CG6.2 – CALCUL, PROVISIONS ET APUREMENT.

Le **SOUS-LOCATAIRE** remplacera à ses frais les installations et Éléments d'Équipements situés dans les Locaux qui ne pourraient être réparés. Lesdits entretiens étant à la charge du **SOUS-LOCATAIRE** et sous sa responsabilité, il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres à usage privatif. Il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des prescriptions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** supportera et ne pourra imputer au **SOUS-LOCATAIRE** les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou l'usure ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'Immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations telles que définies à

l'article 606 du Code civil sauf si de telles réparations étaient liées à l'activité du **SOUS-LOCATAIRE** et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le **SOUS-LOCATAIRE**.

CG12.3 – TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE

Le **SOUS-LOCATAIRE** se conformera à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et à toutes les prescriptions des autorités administratives, et réalisera tous travaux de mises aux normes ou de mises en conformité concernant, sans que cette liste soit limitative, l'hygiène, la sécurité, la sécurité-incendie, l'environnement, le développement durable, la performance environnementale, la réglementation du droit du travail, la réglementation relative aux Établissements Recevant du Public (ERP), la réglementation relative aux Établissements Recevant des Travailleurs (ERT), la réglementation thermique, l'accessibilité handicapé, ou la salubrité et exécutera, à ses frais, et sans aucun recours contre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard sur injonction ou non de l'administration. Le **SOUS-LOCATAIRE** fera son affaire personnelle, pendant toute la durée du Contrat et son éventuelle prolongation, de la mise en conformité des Locaux, des parties communes de l'Immeuble, et des Éléments d'Équipements et de leur maintien permanent en conformité à toutes les réglementations administratives ou de police existantes et à venir qui seraient applicables à l'activité qui sera exercée dans les Locaux.

Au cas où l'administration ou une autorité publique viendrait à exiger une modification des Locaux ou la réalisation de travaux du fait de l'activité du **SOUS-LOCATAIRE**, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements, équipements et adaptations seront intégralement supportés par le **SOUS-LOCATAIRE**.

Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, à l'usure ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux dans lequel il se trouve, seront à la charge du **SOUS-LOCATAIRE** sauf s'ils relèvent des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil sauf si de telles dépenses étaient liées à l'activité du **SOUS-LOCATAIRE** et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le **SOUS-LOCATAIRE**.

CG12.4 – REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de passages de canalisations, de transformations ou d'améliorations, de reconstructions, surélévations, et travaux quelconques qui seront exécutés dans les Locaux et/ou l'Immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours. L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** fera, en pareil cas, ses meilleurs efforts afin de limiter l'impact négatif que ces travaux pourraient avoir sur l'exploitation du **SOUS-LOCATAIRE**.

Lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Contrat et son éventuelle prolongation, le **SOUS-LOCATAIRE** devra veiller à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres.

Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra, s'il l'estime nécessaire, tout en permettant au **SOUS-LOCATAIRE** un accès aux Locaux :

- Placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il le jugera nécessaire, d'effectuer des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications sur les surfaces communes,
- Apporter à ses frais pendant la durée du Contrat et de son éventuelle prolongation, et sans devoir obtenir l'approbation du **SOUS-LOCATAIRE**, qui renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code civil, tous changements ou modifications aux surfaces communes et/ou privatives,

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décos, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra également procéder à ses frais à la dépose de ses enseignes, stores, et retirer les éventuels étalages extérieurs au magasin en cas de ravalement de l'Immeuble ou de tous autres travaux sur la façade.

CG13 – RESTITUTION DES LOCAUX

13.1 A la restitution des Locaux et/ou avant tout déménagement, le **SOUS-LOCATAIRE** devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et du matériel servant à l'exploitation de son fonds ou de son activité, ainsi que de ses marchandises, justifier, par présentation des acquis, du complet paiement du loyer et des contributions à sa charge, notamment des taxes, contributions et impôts, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

13.2 L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC aura le choix entre demander au **SOUS-LOCATAIRE** de remettre les lieux en leur état primitif lors de la prise de possession des Locaux ou de conserver en totalité ou en partie les aménagements destinés à demeurer la propriété de **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, même pour ceux des travaux qui auront été expressément autorisés par **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ou dispensés d'autorisation.

13.3 A cet effet, trois (3) mois avant le terme du Contrat, les Parties devront faire un pré-état des lieux qui permettra de faire la liste des remises en état nécessaires. En l'absence de diligences de l'une des Parties, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du Contrat ou en fin de jouissance, en la présence du **SOUS-LOCATAIRE** dûment convoqué, à l'état des lieux de restitution des Locaux, à la suite duquel le **SOUS-LOCATAIRE** devra remettre les clés à **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

Lors du pré-état des lieux, le **SOUS-LOCATAIRE** devra communiquer les diagnostics techniques et de contrôles périodiques imposés par la Réglementation exempts de toutes réserves. A défaut, **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra les faire réaliser aux frais du **SOUS-LOCATAIRE**.

S'il existait des réserves, le **SOUS-LOCATAIRE** devra les faire lever à ses frais et en justifier à **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**. Si Le **SOUS-LOCATAIRE** ne procéda pas auxdits travaux avant la restitution des Locaux, **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** les ferait réaliser aux frais avancés du **SOUS-LOCATAIRE**.

Au plus tard dans les trente (30) jours suivant le pré-état des lieux, **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** se réserve le droit de demander, en fin de jouissance des Locaux, aux frais exclusifs du **SOUS-LOCATAIRE**, que les travaux réalisés par le **SOUS-LOCATAIRE**, y compris ceux réalisés avant l'état des lieux d'entrée de référence et ceux ayant fait accession à **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, soient retirés, en tout ou en partie, même pour ceux des travaux qui auront été expressément autorisés par **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ou dispensés d'autorisation.

Dans ce cas, le **SOUS-LOCATAIRE** devra effectuer les travaux de remise en état nécessaires pour remédier aux dégradations résultant de l'enlèvement de tout ou partie de ses agencements, cloisonnements, câblages, mobiliers ou autres et restituer les Locaux en parfait état à la fin du Contrat.

13.4 Ce pré-état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incomptant au **SOUS-LOCATAIRE**. Si des réparations ou travaux s'avéraient encore nécessaires le jour de l'état des lieux de sortie, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande de **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, le **SOUS-LOCATAIRE** devra donner son accord sur lesdits devis.

Passé ce délai, les devis seront réputés agréés par le **SOUS-LOCATAIRE** et **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au **SOUS-LOCATAIRE** et le paiement d'une indemnité d'immobilisation commençant à courir de la date légale de restitution des Locaux jusqu'au terme de la réalisation des travaux de remise en état. Le montant de cette indemnité d'immobilisation journalière sera égal au double du montant du dernier loyer journalier outre tous les accessoires du loyer.

13.5 Au cas où le **SOUS-LOCATAIRE** ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des Locaux, celui-ci sera établi, à ses frais, par un huissier.

13.6 Le **SOUS-LOCATAIRE** s'oblige à communiquer à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** sa nouvelle adresse lors de la remise des clefs.

CG14 – ASSURANCES ET RESPONSABILITES

CG14.1 – ASSURANCES

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables dans les termes ci-après que l'Immeuble soit ou non soumis au régime de la copropriété.

14.1.1 – RISQUES COUVERTS

ASSURANCES SOUSCRITES PAR L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour garantir l'Immeuble, notamment contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, les chutes d'aéronefs et objets aériens , les chocs de véhicules appartenant à un tiers, les actes de vandalisme et de malveillance, les grèves, émeutes et mouvements populaires , les tempêtes, les dégâts des eaux, le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, les recours des voisins et des tiers, la perte de loyer pour une durée qui ne saurait être inférieure à deux années, les honoraires d'experts, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans les Locaux. **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** assurera l'Immeuble ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux et l'Immeuble seront dotés en valeur de « reconstruction à neuf ».

Dans l'hypothèse où l'Immeuble dépendrait du régime de la copropriété, ou si l'Immeuble faisait l'objet d'un crédit-bail immobilier, le syndic, ou le crédit-bailleur le cas échéant, souscrira les assurances d'usage. **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** sera tenu de souscrire personnellement des assurances complémentaires à ces assurances conformément à l'article 9-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

ASSURANCES A SOUSCRIRE PAR LE SOUS-LOCATAIRE pour garantir l'intégralité de ses aménagements, son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens contre les risques suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les dommages électriques, les chutes d'aéronef et objets aériens , les chocs de véhicules, les actes de vandalisme et de malveillance, les grèves, émeutes et mouvements populaires, les attentats, les tempêtes, les ouragans, la grêle, le poids de la neige, les dégâts des eaux, les vols, le bris de glace, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile découlant de ses activités professionnelles, les recours des voisins et des tiers, la perte de jouissance et la perte d'exploitation.

14.1.2 – CONVENTIONS

- a) Le **SOUS-LOCATAIRE** devra adresser à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans les quinze jours calendaires qui suivent la signature du Contrat, une attestation détaillée de ses polices d'assurances prenant effet au plus tard à la date d'entrée dans les Locaux. Pendant la durée du Contrat, il devra justifier à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de la validité des contrats, des garanties souscrites et du paiement des primes et ce, chaque année sans qu'il soit nécessaire à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** d'adresser au **SOUS-LOCATAIRE** une demande écrite.
- b) Si l'activité exercée par le **SOUS-LOCATAIRE** ou l'importance des matériels et marchandises du **SOUS-LOCATAIRE** en valeur ou en qualité entraînent des surprimes pour l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, pour les autres locataires ou pour les voisins, le **SOUS-LOCATAIRE** en supportera le coût. De même, le **SOUS-LOCATAIRE** assumera toutes les conséquences des réclamations des colocataires ou voisins sans recours possible contre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**. Le **SOUS-LOCATAIRE** aura l'obligation d'informer l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et les colocataires de toute aggravation des risques susceptibles d'entraîner pour eux des conséquences dommageables immédiatement ou à terme.

- c) Le **SOUS-LOCATAIRE** devra déclarer dans les 48 heures, simultanément à son assureur et à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, tout sinistre intervenant dans les Locaux.
- d) En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** en raison d'une faute ou une malveillance du **SOUS-LOCATAIRE**, ce dernier sera tenu d'indemniser l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle.

14.1.3 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

- a) Si les Locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le Contrat sera résilié de plein droit sans indemnité. L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne sera tenu ni d'indemniser le **SOUS-LOCATAIRE** ni de reconstruire les Locaux. Le loyer et ses accessoires seront alors dus jusqu'au jour de la résiliation du Contrat.
- b) Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

1^{er} CAS :

La durée prévue pour les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours calendaires : le **SOUS-LOCATAIRE** ou l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourront alors résilier le Contrat par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception sans indemnité de part et d'autre. Le loyer, charges, impôts et taxes seront dus par le **SOUS-LOCATAIRE** jusqu'à la résiliation du Contrat. A défaut d'une demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} CAS :

La durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, est inférieure à 180 jours : l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit à l'indemnisation par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle et des travaux susvisés, le **SOUS-LOCATAIRE** pourra demander à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** une réduction de loyer. Cette réduction de loyer sera calculée au prorata de la superficie des Locaux inutilisable, à compter de la date de réception de la demande de réduction de loyer (adressée par courrier recommandé avec accusé de réception) jusqu'à la fin de la privation de jouissance.

- c) En toute hypothèse, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances y compris celles versées par l'assurance du **SOUS-LOCATAIRE** portant sur l'Immeuble et/ou les Locaux seront acquis à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

14.1.4 – ASSURANCE DECENNALE

Les éventuels désordres pouvant survenir à l'Immeuble pourront être couverts par les garanties légales des articles 1792 et suivants du Code Civil, et ce pendant 10 ans à compter de la réception des travaux prononcée par les constructeurs.

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'oblige pendant toute la durée du Contrat à aviser immédiatement l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, des désordres et vices de constructions qu'il aurait constatés.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** fera son affaire personnelle de la réparation des vices et désordres relevant des garanties légales susvisées et des recours y afférents, dans les conditions de la procédure amiable de la police « Dommages Ouvrage », sans aucun recours possible du **SOUS-LOCATAIRE** contre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

14.1.5 – RENONCIATION A RECOURS RECIPROQUE

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le **SOUS-LOCATAIRE** et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties prévues à l'article 14.1.1 – RISQUES COUVERTS, sauf en cas de faute lourde ou de malveillance du **SOUS-LOCATAIRE**.

Le **SOUS-LOCATAIRE** renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et ses assureurs, en cas de sinistre couvert par les garanties prévues à l'article 14.1.1 – RISQUES COUVERTS, sauf en cas de faute lourde ou de malveillance de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

CG14.2 – RESPONSABILITES

Le **SOUS-LOCATAIRE** renonce à tout recours contre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, le Grand Port Maritime de Bordeaux et contre les mandataires chargés de la gestion de l'Immeuble, et à leur réclamer toute indemnité pour privation de jouissance ou pour perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité :

- En cas de mise hors service, d'interruption ou d'arrêt même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, de l'un quelconque des équipements communs de l'Immeuble et/ou de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la climatisation, du ou des ascenseurs, ou tout autre service collectif;
- En cas de vol, cambriolage, ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou dans les parties communes. Le **SOUS-LOCATAIRE** devra faire son affaire personnelle et exclusive du gardiennage et de la surveillance des Locaux ;
- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, le **SOUS-LOCATAIRE** devant directement agir contre eux, sans pouvoir mettre en cause l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ;
- En cas d'interruption, d'arrêt ou d'insuffisance, même prolongée, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, ou de leur fonctionnement intempestif, de la climatisation, du chauffage, de la VMC, de l'ascenseur ou tout autre service collectif ;
- En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ou les mandataires chargés de la gestion de l'Immeuble ;
- En cas de dégradations ou destructions effectuées par des tiers dans les Locaux, dans les parties communes ou sur les aires de parking de l'Immeuble ;
- En cas de refoulement d'égouts, remontée d'eau, humidité, infiltrations ou fuite, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** n'étant en particulier aucunement responsable des marchandises détériorées et de tous autres dégâts éventuels ;

CG15 – LOCATION GÉRANCE, SOUS-LOCATION, CESSION

CG15.1 – OCCUPATION DES LOCAUX

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'oblige à occuper personnellement les Locaux sans pouvoir en conférer la jouissance, en totalité ou en partie, à titre onéreux ou gratuit.

CG15.2 – LOCATION GÉRANCE

Le **SOUS-LOCATAIRE** ne pourra pas mettre son fonds en gérance libre en tout ou partie.

CG15.3 – SOUS-LOCATION EN SECOND RANG

Le **SOUS-LOCATAIRE** ne pourra pas sous-louer en tout ou partie les Locaux sans l'autorisation préalable et écrite de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

L'autorisation éventuelle de sous-location en second rang, totale ou partielle n'emportera pas dérogation à l'indivisibilité des Locaux, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**. En cas de sous-location autorisée, le **SOUS-LOCATAIRE** demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Contrat.

Le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, notamment en cas de départ du **SOUS-LOCATAIRE** en ce qui concerne un éventuel maintien dans les Locaux ou un renouvellement direct à son profit du Contrat, le **SOUS-LOCATAIRE** devant s'engager à faire son affaire exclusive et personnelle du départ de son sous-locataire de telle sorte que l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne puisse être aucunement inquiété ou recherché à ce sujet.

En cas de sous-location en second rang des Locaux dûment acceptée par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, le **SOUS-LOCATAIRE** devra exiger de son sous-locataire de renoncer et faire renoncer à ses assureurs à tout recours, que ce soit contre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et ses assureurs.

Toute sous-location autorisée devra contenir la reproduction des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} paragraphes du présent article.

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra transmettre à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** par lettre recommandée avec accusé réception la copie du contrat de sous location et ce au plus tard dans les 15 jours calendaires suivant la signature dudit contrat.

CG15.4 – CESSION

15.4.1 – CONDITIONS DE LA CESSION

La cession du Contrat seule est interdite.

Toutefois, le **SOUS-LOCATAIRE** pourra céder ou apporter son droit au contrat qu'en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous réserve, et ce à peine de nullité de la cession :

- 1) D'avoir obtenu l'agrément écrit, préalable et exprès de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** notamment sur les garanties financières du successeur et du Grand Port Maritime de Bordeaux.
- 2) D'avoir respecté le droit de préférence de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.
- 3) D'être à jour du paiement des loyers, charges, indemnités, frais et accessoires ainsi que toutes sommes pouvant être dues au titre du Contrat au jour de la cession.
- 4) De réaliser par acte notarié ou seing privé auquel l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** sera appelé.
Tout acte de cession ne comportant pas l'intervention de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ou mention de sa renonciation à intervenir, sera inopposable à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et entraînera la résiliation immédiate du Contrat même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire.
- 5) De réaliser un état des lieux de sortie contradictoire et un état des lieux d'entrée contradictoire devront être établis contradictoirement et amiablement par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et le **SOUS-LOCATAIRE** ou par un tiers mandaté par eux, et ce à la charge du cédant.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et le **SOUS-LOCATAIRE**.

Il est à cet égard précisé que le seul état des lieux faisant foi entre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et le cessionnaire lors de la restitution des Locaux en fin de jouissance du cessionnaire ou des cessionnaires successifs sera l'état des lieux initial fait avec le **SOUS-LOCATAIRE** initial, ce que le cessionnaire devra confirmer par écrit à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** sans réserve au moment de la cession avec toutes les conséquences de droit et responsabilité en découlant.

- 6) Sauf en cas d'exercice du droit de préférence de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, en application de l'article 1216-1 du Code civil, le **SOUS-LOCATAIRE** qui aura cédé restera garant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs, et réciproquement tout cessionnaire des chefs du cédant, durant trois ans à compter de la cession dudit contrat, sans pouvoir opposer le bénéfice de discussion et de division.

Le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage à ce que le cessionnaire renonce expressément à l'application des dispositions de la première phrase du premier alinéa de l'article 1216-2 du Code civil. En conséquence, le

SOUS-LOCATAIRE s'oblige à ce que l'acte de cession contienne expressément un engagement du cessionnaire vis à vis de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de n'opposer aucune exception inhérente à la dette, telles que la nullité, l'exception d'inexécution, la résolution ou la compensation de dettes connexes.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** devra informer le cédant de tout défaut de paiement du **SOUS-LOCATAIRE** dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Cet engagement solidaire réciproque entre (i) cédant et cessionnaire et (ii) entre cessionnaire et cédant, garantira entre autres :

- Le paiement des loyers, charges, impôts, taxes, redevances et accessoires, de toutes indemnités d'occupation ou autres qui seraient dû à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, notamment en cas de non-restitution des Locaux à bonne date ;
- L'exécution des travaux de réparations locatives ;
- L'obligation de restituer les Locaux dans un état conforme aux stipulations du Contrat ;
- Et l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Contrat.

La garantie solidaire s'appliquera pendant toute la durée du Contrat et de son éventuelle prolongation et pourra être invoquée jusqu'à la complète libération des Locaux et leur remise en état éventuelle dans la limite d'une période de trois ans à compter de la cession du Contrat.

- 7) Il est expressément convenu entre les Parties que la fixation du loyer annuel défini à l'article CG5/1 – LOYER INDEXÉ ANNUELLEMENT et dont le montant figure aux Conditions particulières a été consentie à titre exclusif et exceptionnel au **SOUS-LOCATAIRE** en considération de sa personne, de son activité et de la date de signature des présentes. En conséquence, en cas de cession de son fonds de commerce, ou de cession des actions ou parts sociales de la société, ou de fusion ou de scission, ou de transmission universelle de patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou d'apport partiel d'actif réalisés dans les conditions prévues aux articles L.236-6-1, L.236-22 et L.236-24 du Code de commerce, le loyer en cours sera majoré de 15% et ce, dès la prise d'effet attachée à cette cession et sans qu'il soit besoin d'accomplir de plus amples formalités.
- 8) En cas d'insolvabilité, plan de sauvegarde, redressement, liquidation du cédant ou toute autre situation rendant impossible la mise en jeu de la garantie solidaire du cédant, le cessionnaire devra apporter en sus du dépôt de garantie prévu dans le Contrat, une garantie bancaire à première demande à hauteur de douze (12) mois de loyers toutes taxes comprises à titre de garantie financière supplémentaire au profit de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** respectant les conditions de l'article CG10 – GARANTIE AUTONOME DE PAIEMENT A PREMIERE DEMANDE.
- 9) Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être notifié à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, sans frais pour lui, le tout dans le délai d'un mois à compter de la date de signature de la cession.

Les clauses ci-dessus devront en outre être reproduites dans les actes de cession : si le **SOUS-LOCATAIRE** ne respecte pas cette obligation, le Contrat sera résolu de plein droit du seul fait du non-respect de cette obligation.

Les dispositions du présent article sont applicables en cas de cession, sous quelque forme que ce soit des parts ou actions composant le capital de la société du **SOUS-LOCATAIRE**, ladite cession ayant pour conséquence un changement de contrôle du **SOUS-LOCATAIRE**, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, ainsi qu'en cas de fusion, transmission universelle du patrimoine, absorption, scission, apport partiel d'actif.

15.4.2 – DROIT DE PREFERENCE DE L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** bénéficie d'un droit de préférence en cas de cession du droit au bail, de cession de fonds de commerce, d'apport total ou partiel d'actif, de cession de parts sociales ou d'actions, d'opérations de fusions.

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra à cet effet lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- Les nom, prénom, profession, nationalité et domicile du cessionnaire s'il s'agit d'une personne physique ; la nature, dénomination, siège social, numéro SIRET et objet de la personne morale ainsi que les noms, prénoms, qualité du mandataire social, si le cessionnaire est une personne morale ;
- Le prix de cession et ses modalités de paiement ;
- Les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification ;
- Les justifications de la capacité technique et financière du cessionnaire ;
- Le cas échéant une copie de la promesse ;
- Une copie du projet de contrat de cession.

Dans le délai d'un mois de la date de l'avis de réception, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** aura la faculté, à égalité de conditions, d'user du présent droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il voudra se substituer. Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Contrat et de son éventuelle prolongation. Si l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** exerce son droit de préférence, la cession devra être réalisée dans les quinze jours calendaires de la notification par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** au **SOUS-LOCATAIRE** de l'exercice de son droit de préférence, sous réserve que le droit de préemption communal ait été purgé sinon le délai sera prorogé d'autant.

CG16 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE - RESILIATION

a) Il est expressément convenu qu'à défaut par le **SOUS-LOCATAIRE** :

- Ou d'exécuter une seule des charges et/ou conditions du Contrat, et plus particulièrement l'une des stipulations résultant (y compris de leurs renvois aux conditions particulières), des articles CG2, CG3, CG7, CG10, CG11, CG12, CG14, CG15, CG20 ;
- Ou de payer exactement à l'échéance prévue :
 - Ou un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges, impôts, taxes et/ou redevances ;
 - Ou une seule indemnité d'occupation ;
 - Ou un seul accessoire du loyer (charges, impôts, taxes ou redevances) ;
 - Ou tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement ;
 - Ou tout ou partie du dépôt de garantie ;
 - Ou toutes sommes dues au non-respect par le **SOUS-LOCATAIRE** de ses obligations au titre du Contrat en ce compris les frais, émoluments, débours, frais d'huiissier et intérêts de retard.

Un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, le Contrat sera résilié de plein droit, si bon semble à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**. Toute exécution partielle pendant ce délai sera sans effet, seul le paiement de la totalité des causes du commandement ou de la sommation de payer en éteindra les causes.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après parfait encasement.

b) Si le **SOUS-LOCATAIRE** refusait d'évacuer les Locaux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire exécutoire par provision et sans caution, que la décision ait fait ou non, l'objet d'un appel.

c) En cas de résiliation du Contrat, le **SOUS-LOCATAIRE** n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

d) En outre, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** n'aurait pas contracté, en cas de résiliation du Contrat pour non-respect par le **SOUS-LOCATAIRE** de l'une

quelconque de ses obligations au titre des présentes, y compris dans les cas visés au a) ci-dessus, ou dans le cas où le **SOUS-LOCATAIRE** ne prendrait pas possession des Locaux à la date d'une éventuelle mise à disposition anticipée, ou à la date de prise d'effet du Contrat ou quitterait les Locaux de manière anticipée, il s'oblige, irrévocablement et inconditionnellement, à verser à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** les loyers et charges dus en vertu du Contrat jusqu'à la prochaine date pour laquelle le **SOUS-LOCATAIRE** aurait pu délivrer congé ainsi que le montant des mesures d'accompagnements (réduction de loyer, franchise, contribution financière, etc...) dont il a pu bénéficier et à laisser à titre de premier dommages et intérêts le montant du dépôt de garantie. Cette somme sera en outre majorée de tous les frais et honoraires que l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** serait amené à engager pour le recouvrement desdites sommes dues.

e) Dans le cas où, après cessation ou résiliation du Contrat, les Locaux ne seraient pas restitués à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité journalière d'occupation due par le **SOUS-LOCATAIRE** ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, exigible chaque journée échue, sera calculée sur la base du dernier loyer annuel, ramené à un loyer par jour calendaire, majoré de 100 %. Les charges, impôts, contributions, redevances et taxes seront également dus jusqu'au jour où les Locaux seront restitués à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

CG17 – RESILIATION DU CONTRAT POUR LES BESOINS PORTUAIRES OU POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le Grand Port Maritime de Bordeaux se réserve le droit de retirer à toute époque l'autorisation d'occupation consentie à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pour le cas où ce retrait s'imposerait pour les besoins du fonctionnement du Grand Port Maritime de Bordeaux, ou tout motif d'intérêt général.

En pareille éventualité, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** sera contraint de résilier le Contrat, en avisant le **SOUS-LOCATAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception 6 (six) mois au moins à l'avance.

Dans ce cas, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** aura recours aux dispositions de l'article 15 de l'autorisation d'occupation temporaire dont il bénéficie et dont un exemplaire est annexé au Contrat (**Annexe : Article 15 de l'AOT**), et sollicitera l'application, tant pour lui-même que pour ses ayants droit sous-locataire, du 3^{ème} alinéa de l'article L2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques, qui régit les indemnités pour cause de préjudice direct, matériel et certain.

CG18 – EXCEPTION D'INEXECUTION – INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE

Chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Contrat, même en cas d'inexécution par l'autre Partie, et quelle que soit la gravité de cette inexécution.

En cas d'inobservation par le **SOUS-LOCATAIRE** des obligations à sa charge, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** aura la faculté distincte, quinze (15) jours calendaires après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire resté(e) sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du **SOUS-LOCATAIRE**, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance de loyer, et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et de la mise en jeu de la clause résolutoire prévue aux présentes.

En cas d'exécution imparfaite, chaque Partie renonce à solliciter une réduction proportionnelle du prix.

Enfin, le **SOUS-LOCATAIRE** renonce également à résoudre unilatéralement le Contrat dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, le **SOUS-LOCATAIRE** gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Contrat en cas de manquement grave de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à ses obligations.

CG19 – PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du **SOUS-LOCATAIRE**, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les Parties, que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra toujours demander au **SOUS-LOCATAIRE** (le cas échéant à son administrateur judiciaire ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le **SOUS-LOCATAIRE** aura conservé la jouissance des Locaux, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective et ce, jusqu'à la restitution des Locaux à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, libres de tous matériels et marchandises.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie, et ce en conformité avec les articles L.622-7, L.631-14 et L.641-3 du Code de commerce. Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du **SOUS-LOCATAIRE** dans les Locaux, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

En cas de compensation, le **SOUS-LOCATAIRE** et le cas échéant l'administrateur ou le liquidateur judiciaire, seront tenus de compléter ou de reconstituer à première demande de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus dans le Contrat.

Par ailleurs, d'un commun accord entre les Parties, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** exercera sur le dépôt de garantie toutes les prérogatives prévues aux articles 2333 et suivants du Code civil.

Le **SOUS-LOCATAIRE** et son mandataire devront respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Contrat.

CG20 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

CG20.1 – RISQUE DE POLLUTION

Si une activité spécifique pouvant entraîner des risques de pollution ; notamment dans le sol est exercée dans les Locaux, le **SOUS-LOCATAIRE** :

- Restituera les Locaux exempts de toute pollution provenant de son exploitation ;
- Assumera la charge, dans le strict respect de la législation - actuelle et future - applicable à ce type d'activité et d'installation, de l'élimination des déchets et de la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif et effet de pollution, le tout afin que l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne puisse jamais être recherché en raison de dommages causés à autrui, le **SOUS-LOCATAIRE** garantissant les sommes pouvant être dues par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à ce titre ;
- Fera son affaire personnelle de toutes les charges et contraintes liées au problème de pollution et d'environnement sans recours contre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

Le **SOUS-LOCATAIRE** fera son affaire personnelle de toutes les charges et contraintes liées au problème de pollution et d'environnement, de telle sorte que l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ne puisse en aucun cas être recherché, et prendra toutes dispositions prévues par la réglementation en matière de dépollution, pendant toute la durée du Contrat, de telle sorte que les Locaux soient restitués exempts de toute pollution provenant de son exploitation.

Eu égard à la destination des Locaux, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra procéder à un audit de façon à connaître l'état du sol et des Locaux à leur restitution. Dans l'hypothèse où à la suite de cette étude, une pollution serait constatée, le **SOUS-LOCATAIRE** en sera tenu responsable, fera exécuter tous les travaux nécessaires pour y mettre fin, et prendra en charge tous les frais et honoraires nécessaires et notamment ceux engagés par l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pour révéler la pollution constatée.

Le **SOUS-LOCATAIRE** devra verser à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** jusqu'à la fin de réalisation des travaux de dépollution une indemnité d'occupation d'un montant déterminé selon les conditions du paragraphe e) de l'article CG16 – CLAUSE RESOLUTOIRE - RESILIATION, charges, impôts, redevances, contributions et taxes en sus.

CG20.2 – MESURES RESULTANT DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT 2

Les Parties déclarent avoir pris connaissance des dispositions, notamment, de :

- L'article 175 de la loi^o 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique codifié à l'article L 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire codifiés aux articles R 131-38 à R 131-44 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.
- De l'arrêté paru au Journal officiel le 17 janvier 2021 (mais daté du 24 novembre 2020) fixant les valeurs absolues de consommation d'énergie que certaines catégories de bâtiments tertiaires devront respecter d'ici 2030.

Dans le cadre de sa politique environnementale, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** a souhaité étendre la signature d'une annexe environnementale à l'ensemble de ses locataires y compris ceux ne répondant pas exactement à ces caractéristiques ci-dessus visées (**Annexe : Annexe environnementale**).

En toute hypothèse, quelle que soit la superficie des Locaux occupés par le **SOUS-LOCATAIRE**, ce dernier devra se soumettre à toutes les obligations résultant de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, de ses décrets d'application et arrêtés encadrant la rénovation énergétique du parc tertiaire et visant à réduire la consommation énergétique, améliorer la performance énergétique des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier. A ce titre, le **SOUS-LOCATAIRE** devra communiquer chaque année au l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** toutes les informations nécessaires pour lui permettre de déclarer sur la plateforme numérique OPERAT (prévue à l'article R.131-41 du Code de la construction et de l'habitation), dans les délais et selon les modalités requis. A ce titre, est annexé aux présentes une fiche d'information à remettre chaque année à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**.

Le **SOUS-LOCATAIRE** procédera également à l'affichage de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique et de l'évaluation de l'émission de gaz à effet de serre dans les modalités et conformément aux dispositions de l'article R.131-43 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie, les principales actions correspondront à l'optimisation de la performance énergétique des bâtiments, à l'utilisation d'équipements performants et l'installation de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, aux modalités d'exploitation des équipements, à l'aménagement des locaux adapté à une usage économe en énergie, et à des règles sur le comportement des occupants.

A ce titre, le **SOUS-LOCATAIRE** autorise d'ores et déjà l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à réaliser dans les Locaux, sans aucun recours contre l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** ni demande d'indemnité ou réduction de loyer, tous travaux et interventions nécessaires pour permettre d'atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie qui s'avèreraient nécessaire y compris les rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, les travaux de renouvellement des équipements, les actions d'optimisation et d'exploitation des équipements. Le **SOUS-LOCATAIRE** s'engage également à communiquer toutes les informations dont l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourrait avoir besoin sur sa consommation d'énergie et fera respecter par ses employés les règles comportementales imposées par la réglementation garantissant l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à ce titre contre tous recours.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à collaborer activement afin d'améliorer les performances énergétiques et les caractéristiques des Locaux, de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Immeuble y compris en matière environnementale et de développement durable, en ce qui concerne ses conditions d'exploitation et d'utilisation et notamment dans les domaines suivants : maîtrise des énergies, de la consommation d'eau et de la gestion des déchets. A ce titre, l'annexe environnementale est ci-après annexée.

A défaut de communication des informations permettant au **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de procéder aux déclarations légales, le **SOUS-LOCATAIRE** sera redevable, après à une mise en demeure demeurée infructueuse, d'une astreinte de 200,00 € (deux cents euros) par jour de retard jusqu'à communication des informations sans préjudice de tout dommage et intérêt y compris en matière d'image. Le **SOUS-LOCATAIRE** garantira **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** contre toute sanction, action ou recours à son encontre.

CG21 – MODIFICATIONS, TOLERANCES, CHANGEMENTS DE CIRCONSTANCES

Toute modification du Contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Toute modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de la passivité de **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Le fait pour **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** de ne pas se prévaloir d'un manquement par le **SOUS-LOCATAIRE** à l'une quelconque des obligations visées dans le Contrat, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** pourra à tout moment exiger du **SOUS-LOCATAIRE** le respect de l'obligation en cause.

Les Parties, pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent chacune le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrit le Contrat, et renoncent à l'entièreté des droits découlant dudit article.

De manière générale, les Parties conviennent de renoncer à invoquer les articles 1186 et 1187 du Code civil si l'élément invoqué par elles pour obtenir la caducité du Contrat n'a pas été érigé expressément en condition déterminante de leur consentement, aux termes du Contrat.

CG22 – VENTE DES LOCAUX

Si, pendant la durée du Contrat et son éventuelle prolongation, **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** transfère la propriété de tout ou partie de l'Immeuble, par voie de vente, apport, fusion, etc., à un tiers, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert à **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** dans tous les droits et obligations résultant du Contrat, tant activement que passivement, libérant le cédant pour l'avenir, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le **SOUS-LOCATAIRE** n'entraîne novation au Contrat.

CG23 – FRAIS

Le **SOUS-LOCATAIRE** règle à la signature des présentes, les honoraires de rédaction du Contrat pour un montant de 3.500,00 € HT, majoré de la TVA au taux en vigueur lors de la signature du Contrat, et dont une facture sera remise au **SOUS-LOCATAIRE** dans les dix jours ouvrés de la prise d'effet du Contrat.

Toute modification ultérieure des clauses et conditions figurant aux présentes fera l'objet d'une facturation spécifique au **SOUS-LOCATAIRE**, et sera majoré du taux de la taxe sur valeur ajoutée.

Chaque Partie paiera seule les frais, droits, honoraires du Contrat et de ses avenants, qu'elle a engagés. Les Parties renoncent à l'enregistrement du Contrat.

Le **SOUS-LOCATAIRE** remboursera à **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** les frais des actes extrajudiciaires ou frais de justice, en ce compris les honoraires d'avocats, que celui-ci serait amené à engager et qui résulteraient d'inexécution du **SOUS-LOCATAIRE** des clauses et conditions du Contrat.

CG24 – MANDAT DONNE A L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, dans le cadre de sa politique générale de respect de l'environnement, de maîtrise des coûts énergétiques, et au vu de ses obligations sociétales notamment au regard de la réglementation, a demandé au **SOUS-LOCATAIRE** de lui conférer un mandat afin d'obtenir directement du concessionnaire des factures énergétiques du **SOUS-LOCATAIRE** auprès du concessionnaire, ce que ce dernier a accepté. Une copie de ce mandat signé est annexée.

CG25 – ELECTION DE DOMICILE, ATTRIBUTION DE COMPETENCE, MEDIATION

Pour l'exécution du Contrat et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le **SOUS-LOCATAIRE** fait élection de domicile dans les Locaux et l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à son siège social.

Pour toutes contestations relatives à la fixation du prix du Contrat révisé ou renouvelé, la juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'Immeuble.

Pour tous autres litiges :

- si les Parties ont toutes deux la forme de société commerciale, elles attribueront compétence exclusive au Tribunal Judicaire de Paris.
- si l'une des deux Parties n'a pas la forme de société commerciale, la juridiction territorialement compétente sera celle du lieu de la situation de l'Immeuble.

A l'exception des différends portant, d'une part, sur (i) la mise en jeu de la clause résolutoire visé à l'article CG16 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE, d'autre part, (ii) sur toute procédure en référé présentant un caractère d'urgence, les Parties entendent recourir, préalablement à toute instance judiciaire, à la médiation pour toutes les contestations qui viendraient à se produire à propos de la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution, l'interruption ou la résiliation du Contrat et ce, dans les conditions décrites ci-après.

De convention expresse entre les Parties, le recours à la médiation ne constitue pas une remise en cause des dispositions du Contrat lesquelles ont été consenties ou acceptées par les Parties en pleine connaissance de cause.

Par ailleurs, si le délai imparti à la médiation devait venir en concours avec un des délais stipulés au Contrat, il serait interruptif, sauf délai impératif de rigueur (forclusion, prescription, ...), de ces délais qui reprendront, ainsi, leur cours normal à défaut d'accord des Parties à la date d'établissement du procès-verbal du médiateur augmenté du délai engendré par ladite médiation.

La Partie qui entendra faire application de la présente clause en avertira l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en visant expressément le présent article et en confiant l'organisation au CMAP – Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris – près la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France, conformément à son règlement d'évaluation juridique indépendante, dont les Parties ont eu connaissance et auquel elles déclarent adhérer.

Le médiateur sélectionné devra être un professionnel reconnu du sujet à traiter.

Dès la consignation de ses honoraires, le médiateur réunira les Parties en vue de rechercher un accord. La mission du médiateur ne pourra excéder un délai de deux (2) mois suivant la consignation de ses honoraires.

Sauf convention contraire des Parties, cet avis ne sera pas contraignant. Il ne pourra être invoqué ou produit dans une procédure contentieuse que sur accord des Parties.

Les frais et honoraires de ce médiateur et de toute procédure préalable à sa désignation seront répartis pour moitié entre les Parties.

En cas de désaccord des Parties sur le choix du médiateur au terme d'un délai de huit (8) jours ouvrables suivant la proposition du CMAP ainsi qu'en cas d'échec de la médiation, chacune des Parties reprendra ses droits quant à

l'exécution de l'une quelconque des clauses du Contrat et la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente qui statuera sur le litige qui lui est soumis suivant les règles applicables en la matière.

La médiation conservera un caractère confidentiel entre les Parties qu'un accord ou non soit intervenu entre elles et ne pourra plus être mise en œuvre, sauf en cas de commun accord entre elles, si un exploit d'huissier a déjà été notifié à propos du différend en question.

CG26 – CAPACITE

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le **SOUS-LOCATAIRE** confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement, telles qu'elles figurent en tête des présentes.

Les Parties déclarent que :

- La conclusion et l'exécution par elles des présentes ainsi que la réalisation des opérations qui y sont prévues ne violent et ne violeront pas ses actes constitutifs ou tout accord ou acte conclu par elle ou affectant ses actifs et ne constituent pas un cas de défaut ou de résiliation (quel que soit le terme contractuel) en vertu d'un tel accord ou acte ;
- Elles ont le pouvoir de conclure et d'exécuter les présentes et les opérations qui y sont prévues, et ont obtenu toutes autorisations sociales ou autres préalables nécessaires à cette fin ;
- Toutes les décisions requises pour permettre la conclusion des présentes, l'exercice par elles de leurs droits et le respect de ses obligations au titre des présentes ont été obtenues ou effectuées et sont pleinement effectives et en vigueur ;
- Les sociétés ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- Elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de sauvegarde, de redressement ou liquidation judiciaire ou de cessation de paiement ni de faillite personnelle et ne pas être à la veille d'un tel état, ni en cours de dissolution ;
- Elles ne font pas l'objet d'une décision de sauvegarde de justice, ni d'aucune mesure restreignant sa capacité civile et/ou de disposition ;
- Elles ne font pas actuellement l'objet, et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une confiscation totale ou partielle de leurs biens.

CG27 – PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL ET FICHIERS INFORMATIQUES

Chaque Partie s'engage à respecter les dispositions de la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, et depuis le 25 mai 2018, du Règlement Européen relatif à la Protection des Données Personnelles 2016/679 du 27 avril 2016. Chaque Partie conserve à sa charge les frais induits par le respect des obligations légales à ce titre.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et ses mandataires s'obligent à respecter la confidentialité sur l'ensemble des informations qui leur sera fourni par le **SOUS-LOCATAIRE** dans le cadre de l'exécution du Contrat.

Le **SOUS-LOCATAIRE** autorise **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à saisir l'ensemble des informations communiquées par le **SOUS-LOCATAIRE** et les informations contenues dans les présentes, sur fichiers informatiques, le **SOUS-LOCATAIRE** pouvant exercer son droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent dans les conditions prévues à l'article 27 de la loi 78-17 du 6 janvier 1978.

Le **SOUS-LOCATAIRE** autorise par ailleurs expressément :

- **L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** à communiquer à toute personne physique ou morale de son choix à laquelle il serait lié par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, les informations le concernant,

sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques,

- Toute personne physique ou morale liée à l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, à collecter les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques.

L'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** et ses mandataires mettent en œuvre un traitement de données à caractère personnel, en application des obligations légales et réglementaires.

Les données ainsi collectées sont indispensables à l'exécution des présentes et pour les mandataires à la réalisation de leur mission. Les données collectées sont susceptibles d'être conservées pendant toute la durée de la relation contractuelle augmentée de la durée des prescriptions légales et ce en fonction du type de données collectées.

Les données ne feront l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'Union Européenne. Si tel devait être le cas, l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** veillerait à prévoir des garanties appropriées telles que le recours aux clauses types de protection des données adoptées par la Commission Européenne afin d'assurer un niveau de protection des données suffisant.

En application de la législation en vigueur, le **SOUS-LOCATAIRE** dispose d'un droit d'accès, de rectification ou d'effacement, de limitation du traitement de ses données, d'un droit d'opposition au traitement, d'un droit à la portabilité de ses données qui s'exercent par courrier postal à l'attention du délégué à la protection des données, à l'adresse du siège social de l'**OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

Le **SOUS-LOCATAIRE** dispose, enfin, du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

CG28 – BLANCHIMENT - ANTICORRUPTION

Les Parties rappellent leur attachement à la lutte active contre la corruption, contre le blanchiment et le financement du terrorisme et garantissent avoir mis en place des politiques et procédures appropriées conformément aux lois et règlementations en matière de lutte contre la corruption qui leur sont applicables ainsi qu'à leurs collaborateurs et toutes les sociétés de leurs groupes.

CG29 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties acceptent de signer le présent acte par signature électronique et manifestent ainsi leur consentement aux obligations qui découlent du présent acte. Ainsi, en application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, du Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014, les Parties reconnaissent qu'en procédant par signature électronique, elle donne au présent acte la même force probante que l'écrit sur support papier constituant ainsi l'original qui leur revient. Les Parties reconnaissent également que la signature électronique utilisée via DOCUSIGN permet d'assurer l'intégrité du document, d'identifier les signataires et de le conserver sans possibilité de le modifier. En cas de contestation, il appartiendra à celui qui conteste l'intégrité et/ou la validité du présent acte d'en rapporter la preuve.

Fait par DocuSign

Le 21-déc.-22 | 16:45 CET

Les Parties reconnaissent avoir chacune reçu un exemplaire électronique du Contrat

L'OCCUPANT DU DOMAINÉ PUBLIC	Le SOUS-LOCATAIRE
	<p>La société GROUPE LEPAPE, représentée par Monsieur Claude Le Pape</p> <p>DocuSigned by:  D27296B393FC481...</p>

