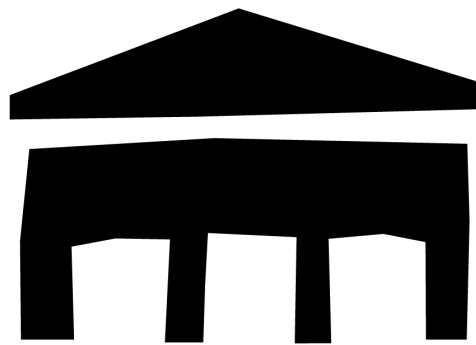




HALLES D'ISSY

ISSY-LES-MOULINEAUX

CONTRAT DE SOUS-SOUS-LOCATION COMMERCIALE

HALLES DE ISSY-LES-MOULINEAUX

ENTRE :

La Société dénommée **BILTOKI ISSY**, société par actions simplifiée, au capital de 50.000,00 €, dont le siège social est à Anglet (64600), 9b rue Paul Courbin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bayonne sous le numéro 899 707 822 ;

Représentée par son Président, la société BILTOKI, société par actions simplifiée, au capital de 1.750,00 €, dont le siège social est à Anglet (64600), 9b rue Paul Courbin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bayonne sous le numéro 808 295 695 ;

Elle-même représentée par la société ELGAR, société par actions simplifiées au capital de 360.000,00 €, dont le siège social est à Anglet (64600), 9b rue Paul Courbin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bayonne sous le numéro 824 558 605,

Elle-même représentée par Monsieur Louis MESPLEDE dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Responsable Commercial ; (**Annexe n°1**)

Ci-après dénommée le « **Sous-Locataire** »

ET :

La Société dénommée **NLV**, société par actions simplifiées, au capital de 1 000 euros dont le siège social est à Issy-les-Moulineaux (92130) 9 rue Rouget de Lisle, immatriculée au Registre des Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 917 989 733 ;

Représentée par la société NLV, société par actions simplifiées immatriculée au Registre des Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 901 318 063, agissant en qualité de Président de ladite Société et ayant le pouvoir d'engager à titre habituel la société (**Annexe n°2**)

Ci-après dénommée le « **Sous-Sous-Locataire** »

Ci-après encore dénommées individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

I – EXPOSE PREALABLE

- (A) Suivant acte sous-seing privé en date du 24 juillet 2017, ayant fait l'objet d'un avenant n°1 en date du 10 avril 2018, d'un avenant n°2 en date du 17 décembre 2019 et d'un avenant n°3 en date du 17 mars 2021 (ci-après ensemble le « Bail Principal »), la société ORANGE (RCS Nanterre - n° 380 129 866) (ci-après le « **Locataire Principal** ») a pris à bail en l'état futur d'achèvement auprès de la société ISSY PONT (RCS Paris - n°804 865 996) (ci-après le « **Bailleur** »), un ensemble immobilier (ci-après « Ensemble Immobilier ») sis à ISSY LES MOULINEAUX, 1 rue Rouget de Lisle et 111 quai du Président Roosevelt.
- (B) Le Bail Principal a pris effet le 17 mars 2021 pour une durée de douze (12) années prenant fin le 16 mars 2033.
- (C) Le Locataire Principal s'est rapproché du Sous-Locataire afin de lui indiquer qu'il souhaitait sous-louer une partie des lieux objets du Bail Principal, à savoir, dans la halle commerciale en R+1 à usage de commerces et de bureaux (ci-après la « Halle Commerciale » ou « l'immeuble »), les locaux à destination de commerces situés au rez-de-chaussée haut et rez-de-chaussée bas ainsi que les locaux actuellement à usage de bureaux au rez-de-chaussée haut de l'immeuble.
- (D) C'est dans ces conditions que suivant acte sous seing privé en date du 14 septembre 2021, le Locataire Principal a consenti au Sous-Locataire un contrat de sous-location commerciale portant sur la Halle Commerciale d'une surface totale d'environ 1.649,50 m² (ci-après le « Contrat de Sous-Location »).

Le Contrat de Sous-Location a été consenti et accepté pour une durée ferme correspondant à la durée restant à courir du Bail Principal, soit jusqu'au 16 mars 2033, étant entendu que la durée du Contrat de Sous-Location ne pourra pas excéder la durée du Bail Principal ou de ses renouvellements.

Il est prévu qu'en cas de non-renouvellement du Contrat de Sous-Location du fait du non-renouvellement du Bail Principal, le Locataire Principal fera ses meilleurs efforts pour présenter le Sous-Locataire au Bailleur et/ou au nouveau locataire de l'immeuble, en vue du renouvellement ou de la reprise éventuelle du Contrat de Sous-Location.

Le Sous-Locataire ne bénéficie cependant d'aucun droit direct à l'égard du Bailleur et en particulier aucun droit au renouvellement car il est expressément convenu que les locaux donnés à bail au

Locataire Principal, correspondant à l'Ensemble Immobilier, forment un tout contractuellement indivisible au sens de l'article L.145-32 du Code de commerce.

(E) Il est rappelé ci-après in extenso les dispositions de l'article 13.1 du Contrat de Sous-Location relatives à la sous-location :

« Conformément au Bail Principal, toute sous-location totale est en principe interdite.

Par exception, les Sous-Locations du chef de Biltoki sont autorisées au profit du SOUS-LOCATAIRE, sous réserve d'une autorisation expresse et préalable du LOCATAIRE PRINCIPAL qui est, dans ce cas, appelé à concourir à l'acte de sous-location avec le BAILLEUR.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à ce que les Sous-Locations du chef de Biltoki respectent strictement les conditions de l'article 10.6.1 (i) du Bail Principal dont un extrait figure ci-dessous :

"Sans préjudice de l'application des stipulations des paragraphes a) à h) ci-dessus, le Bailleur autorise le Preneur :

- en tant que de besoin, à sous-louer les zones susvisées de la Halle Commerciale à Biltoki (la « Sous-Location Biltoki ») ; et*
- sous réserve de la validation par le Bailleur des procédures d'identification des contreparties ("KYC") dans les conditions énoncées ci-après, à consentir le droit à Biltoki de conclure des conventions de sous-location de second rang portant chacune sur une partie des zones susvisées de la Halle Commerciale (les « Sous-Locations du chef de Biltoki »).*

Dans la mesure où Biltoki va conclure des Sous-Locations du chef de Biltoki, le Bailleur renonce au titre du Bail, au même titre que le Preneur dans ses rapports avec Biltoki dans le cadre de la Sous-Location Biltoki, expressément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article L.145-31 du Code de Commerce, pour tout ou partie des locaux qui seraient sous-loués par Biltoki pour un loyer supérieur à celui de la Sous-Location Biltoki, et en conséquence ne pourra pas demander une augmentation de loyer à ce titre.

Avant la conclusion de la Sous-Location Biltoki et avant la conclusion de toute Sous-Location du chef de Biltoki, le Preneur devra s'assurer que la Sous-Location Biltoki et chacune des Sous-Locations du chef de Biltoki contiennent une clause aux termes de laquelle Biltoki (pour ce qui concerne la Sous-Location Biltoki) et tout sous-locataire du chef de Biltoki (pour ce qui concerne les Sous-Locations du chef de Biltoki) :

- respecte l'ensemble des obligations légales et réglementaires actuelles et futures relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement des activités terroristes et plus particulièrement les dispositions du Code monétaire et financier et notamment des articles L. 561-1 et suivants dudit code ;*
- déclare, pour lui-même et ses représentants légaux, qu'à la date de signature de la convention de sous-location considérée, qu'il est conforme aux dispositions résultant des lois et règlements*

applicables en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et contre le financement du terrorisme, et s'engage à le demeurer pendant toute la durée de la Sous-Location Biltoki (pour ce qui concerne Biltoki) et pendant toute la durée des Sous-Locations du chef de Biltoki (pour ce qui concerne les sous-locataires du chef de Biltoki) et leurs éventuels renouvellements ou prorogation ;

- *s'engage, pour lui-même et ses représentants légaux, à ne pas commettre, à n'autoriser, ni permettre aucun acte qui le conduirait à contrevenir à une réglementation internationale ou nationale en matière de lutte contre la corruption et s'engage à satisfaire à son obligation de vigilance en lien avec ladite réglementation ;*
- *s'engage à faire en sorte, pendant toute la durée de la convention de sous-location considérée, à ne pas (i) figurer sur les listes officielles des entités sanctionnées ou interdites par les Etats-Unis d'Amérique (en ce compris le Bureau de Contrôle des Actifs Etrangers du Département du Trésor Américain (Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury (OFAC)) et/ou l'Union Européenne et/ou les Nations Unies et/ou la France et/ou le Royaume Uni ou (ii) être détenu ou contrôlé directement ou indirectement par une société figurant sur les listes visées au (i) ci-dessus,*

et, ce, à peine de résiliation de plein droit de la convention de sous-location considérée (la Sous-Location Biltoki ou les Sous-Locations du chef de Biltoki).

En outre, préalablement à la conclusion de toute Sous-Location du chef de Biltoki, le Preneur devra notifier au Bailleur, dans les conditions énoncées à l'ARTICLE 17, un dossier comportant les éléments précisés ci-après Annexe 10.6.1 et, ce, afin de permettre au Bailleur de procéder à ses vérifications internes au titre des procédures d'identification des contreparties ("KYC").

Le Bailleur ne pourra refuser la conclusion de Sous-Locations du chef de Biltoki que pour un juste motif lié au non-respect par le(s) sous-locataire(s) du chef de Biltoki considéré(s) des procédures KYC du Bailleur.

Le Bailleur devra indiquer au Preneur, dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception par le Bailleur d'un dossier complet contenant les éléments joints ci-après en Annexe 10.6.1, si les éléments KYC des sous-locataires du chef de Biltoki qui lui ont été transmis sont conformes aux règles de compliance du Bailleur.

A défaut de réponse de la part du Bailleur dans le délai susvisé, le Preneur devra adresser au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, une relance se référant à la présente clause.

A défaut de réponse du Bailleur dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la réception de la relance susmentionnée, le Bailleur sera réputé avoir donné son autorisation de principe au titre de la conclusion de la Sous-Location du chef de Biltoki considérée."

En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE s'engage, préalablement à la conclusion de toute Sous-Location du chef de Biltoki, à transmettre au LOCATAIRE PRINCIPAL un dossier comportant les

éléments précisés en ANNEXE 12 et, ce, afin de permettre au LOCATAIRE PRINCIPAL de les communiquer au BAILLEUR afin qu'il procède à ses vérifications internes au titre des procédures d'identification des contreparties ("KYC").

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de toute Sous-Location du chef de Biltoki par le LOCATAIRE PRINCIPAL concomitamment à l'envoi du dossier KYC visé ci-dessus.

Le SOUS-LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions sus relatées et des conséquences de leur non-respect ».

II – DISCUSSIONS PRÉCONTRACTUELLES

La société **NLV**, à la recherche de locaux commerciaux dans ce secteur, s'est rapprochée du Sous-Locataire afin de conclure le présent contrat de sous-sous-location commercial (ci-après le « **Sous-Sous-Bail** »), lequel est consenti conformément au Bail Principal et au Contrat de Sous-Location.

A cet égard, la société **NLV** déclare:

- avoir pris connaissance des stipulations du Bail Principal et du Contrat de Sous-Location, notamment celles relatives à la sous-location ;
- avoir pris connaissance du concept Biltoki lequel s'organise autour d'une halle de commerces de bouches , au sein de laquelle seront exploités des kiosques et/ou stands exerçant une activité de vente au détail de produits alimentaires, ainsi qu'une activité accessoire de bar, café et petite restauration. Le marché est principalement réservé aux commerces de bouche. Il s'agit d'un lieu unique pour représenter les produits gastronomiques de la région ; sont ainsi sélectionnés des artisans traditionnels reconnus et des nouveaux talents de la gastronomie ;
- avoir mené toutes études prospectives qu'il estimait utiles et qu'en aucun cas, le Sous-Locataire ne lui doit garantie au titre de la commercialité de l'Ensemble Immobilier, comme au titre des résultats qu'il escompte et ce à quelque titre et pour quelque cause que ce soit ;
- respecter l'ensemble des obligations légales et réglementaires actuelles et futures relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement des activités terroristes et plus particulièrement les dispositions du Code monétaire et financier et notamment des articles L. 561-1 et suivants dudit code ;
- être conforme, pour lui-même et ses représentants légaux, à la date de signature des présentes, aux dispositions résultant des lois et règlements applicables en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et contre le financement du terrorisme, et s'engage à le demeurer pendant toute la durée du Contrat de Sous-Location et de ses éventuels renouvellements ou prorogations ;
- s'engager, pour lui-même et ses représentants légaux, à ne pas commettre, à n'autoriser, ni permettre aucun acte qui le conduirait à contrevenir à une réglementation internationale ou

nationale en matière de lutte contre la corruption et s'engage à satisfaire à son obligation de vigilance en lien avec ladite réglementation ;

- s'engager à faire en sorte, pendant toute la durée du présent contrat, à ne pas (i) figurer sur les listes officielles des entités sanctionnées ou interdites par les Etats-Unis d'Amérique (en ce compris le Bureau de Contrôle des Actifs Etrangers du Département du Trésor Américain (Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury (OFAC)) et/ou l'Union Européenne et/ou les Nations Unies et/ou la France et/ou le Royaume Uni ou (ii) être détenu ou contrôlé directement ou indirectement par une société figurant sur les listes visées ci-dessus,

Le Sous-Sous-Locataire certifie avoir préalablement, avec l'assistance de ses conseils, pris parfaitement connaissance de la situation administrative, de l'organisation juridique et de la description générale de l'Ensemble Immobilier.

Les conditions économiques, financières, matérielles et juridiques arrêtées dans les stipulations qui suivent constituent l'aboutissement des discussions entre les Parties. Le Sous-Sous-Locataire reconnaît en particulier que lesdites conditions ont pris en compte les charges et obligations qu'il s'engage à supporter en toute connaissance de cause, et notamment les travaux d'aménagement et d'équipement qu'il s'engage à réaliser à sa prise de possession et ceux qu'il aura à sa charge au cours de son occupation.

Le Sous-Sous-Locataire accepte également que des modifications et/ou adaptations soient apportées à l'Ensemble immobilier et à son environnement, sous réserve, le cas échéant, d'obtention des autorisations administratives requises et que ces modifications ne modifient de façon substantielle ni la destination de l'Ensemble Immobilier ni sa surface.

Il est par ailleurs précisé :

- que le préambule, les annexes et les présentes déclarations préalables font partie intégrante du Sous-Sous-Bail, au même titre que ses articles avec lesquels ils forment un tout indivisible ; l'utilisation des termes articles et annexes dans le présent contrat avec une majuscule renvoyant à un Article ou une Annexe du Sous-Sous-Bail ;
- qu'en cas de contradiction entre les Conditions Générales, d'une part, et les Conditions Particulières, d'autre part, les dispositions des Conditions Particulières prévaudront,
- que cette rédaction en plusieurs parties, qui a été retenue pour permettre d'isoler certaines conditions spécifiques du Sous-Sous-Bail et faciliter sa lecture, n'exclut pas la libre négociation entre les Parties de l'ensemble des stipulations y figurant, y compris s'agissant de la partie intitulée Conditions Générales, le présent Sous-Sous-Bail constituant un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du code civil, ce qui est expressément reconnu par les Parties, qui déclarent avoir négocié l'ensemble de ses stipulations librement et de bonne foi.

CECI EXPOSE, il a été convenu de ce qui suit :

CHARGES ET CONDITIONS DU SOUS-SOUS-BAIL COMMERCIAL

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DU SOUS-SOUS-BAIL COMMERCIAL

Le présent Sous-Sous-Bail est consenti et accepté conformément :

- aux dispositions du Code de Commerce et à celles non abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, et aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié, et sous les charges, clauses et conditions ci-après ;
- au Bail Principal et ses annexes ;
- au Contrat de Sous-Location et des annexes ;

que le Sous-Sous-Locataire (et/ou ses éventuels successeurs) s'engage à respecter scrupuleusement pendant toute la durée du Sous-Sous-Bail et de ses éventuels renouvellement et prorogations

Les Parties conviennent expressément d'écarter les dispositions du nouvel article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.

Le Sous-Sous-Locataire, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du Sous-Locataire aux charges et conditions des présentes, déclare accepter dès à présent d'assumer le risque de changement de circonstances imprévisibles, même s'il rend l'exécution du Sous-Sous-Bail excessivement onéreuse.

Il est en outre précisé que le Sous-Locataire ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits faisant partie de la documentation, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des personnes ou organismes qui les ont établis.

Aucun fait de simple tolérance de la part du Sous-Locataire, quelle qu'en soit la nature et la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Sous-Sous-Locataire ni entraîner une dérogation aux obligations qui incombent au Sous-Sous-Locataire en vertu du Sous-Sous-Bail, de la loi ou des usages, sauf consentement exprès et par écrit du Sous-Locataire.

Article 1 - PRISE DES LOCAUX EN L'ÉTAT

Le Sous-Sous-Locataire prendra les locaux (ci-après les « **Locaux Loués** ») en l'état où ils se trouveront à leur mise à disposition, sans pouvoir exiger du Sous-Locataire aucuns travaux de quelque nature que ce soit.

Un état des lieux sera établi par huissier, en présence des deux Parties, à la date de prise d'effet du Sous-Sous-Bail visée aux Conditions Particulières, dont les frais seront partagés par moitié entre le Sous-Locataire et le Sous-Sous-Locataire.

Il est précisé à cet égard que toute erreur dans la désignation ou les contenances indiquées aux présentes ne pourront justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité, les Parties déclarent se référer à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

Les Locaux Loués sont livrés conforme à la réglementation administrative (ERP, hygiène, sécurité, etc.) applicable à l'activité du Sous-Sous-Locataire telle que décrite ci-après et équipés notamment d'arrivée individuelle pour l'eau, avec système d'évacuation de l'eau, l'électricité, télécom et permettant l'accès au réseau aérien froid et extraction/désenfumage.

Le Sous-Sous-Locataire pourra faire usage des espaces collectifs et locaux communs de l'Ensemble Immobilier, dans le respect des prescriptions du règlement intérieur figurant en annexe (**Annexe n°5**) et sans faire obstacle aux mêmes droits des autres commerçants.

Article 2 - DUREE

2.1 – Durée du Sous-Sous-Bail

Le présent Sous-Sous-Bail est consenti et accepté pour la durée convenue aux Conditions Particulières.

Tout congé délivré par l'une des Parties devra être notifié à l'autre Partie par acte extra judiciaire au plus tard six (6) mois avant la date d'échéance.

2.2 – Renouvellement

Au terme du Sous-Sous-Bail, le Sous-Locataire aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement, conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

A défaut d'un tel congé, le Sous-Sous-Locataire aura la faculté de demander le renouvellement du Sous-Sous-Bail conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

En cas de renouvellement, la durée du Sous-Sous-Bail renouvelé sera de neuf (9) ans, sauf accord des Parties pour une durée plus longue, conformément aux dispositions de l'article L. 145-12 du Code de commerce.

A défaut de congé par l'une ou l'autre des Parties, le présent Sous-Sous-Bail se poursuivra par tacite prolongation dans les conditions prévues à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

2.3 – Cessation du Bail Principal

Il est rappelé que le Sous-Locataire n'est pas propriétaire de l'Ensemble Immobilier mais tient ses droits du Contrat de Sous-Location qui lui a été consenti le 14 septembre 2021 par la Société ORANGE ; cette dernière tenant ses droits du Bail Principal qui lui a été consenti le 24 juillet 2017 par la société ALTAREA.

En conséquence, la durée du Sous-Sous-Bail et de ses éventuels renouvellements ne pourra pas excéder celle du Contrat de Sous-Location et prendra fin lors de la cessation du Contrat de Sous-Location sans que le Sous-Sous-Locataire ne puisse invoquer à l'encontre du Sous-Locataire et/ou du Locataire Principal et/ou du Bailleur aucun droit au renouvellement.

De même, la réalisation anticipée du Contrat de Sous-Location, pour quelque cause que ce soit, entraînera la résiliation automatique et concomitante du Sous-Sous-Bail, les Locaux Loués devant alors être restitués libres de toute occupation par le Sous-Sous-Locataire qui ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'égard du Sous-Locataire, du Locataire Principal et/ou du Bailleur.

Article 3 – LIVRAISON DES LOCAUX LOUÉS

Le Sous-Locataire s'engage à livrer au Sous-Sous-Locataire les Locaux Loués dans l'état et selon les modalités et prestations définies dans le descriptif sommaire et les plans annexés aux présentes (**Annexe n°6**).

La date de livraison sera notifiée par le Sous-Locataire au Sous-Sous-Locataire quinze (15) jours avant ladite livraison, par lettre recommandée avec avis de réception, par lettre remise contre décharge ou par courriel électronique avec accusés de lecture et de réception.

Le Sous-Locataire ne sera toutefois tenu de livrer les Locaux Loués au Sous-Sous-Locataire qu'après exécution de toutes les obligations mises à la charge de ce dernier par le Sous-Sous-Bail et ses annexes, préalablement à la livraison des Locaux Loués et notamment :

- avoir remis les plans et projets d'aménagement et d'agencement des Locaux Loués conformément au Cahier des Charges Techniques « stands commerçants » (CCT) (**Annexe n°7**)
- obtenu l'accord au Sous-Locataire sur lesdits plans et projets ;
- avoir justifié de la souscription du ou des contrats d'assurances visés aux présentes ;
- s'être acquitté des sommes dont il est prévu le versement avant la prise de possession et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue à l'article 7.3 ci-après.

Le procès-verbal de mise à disposition et d'état des lieux qui devra être établi contradictoirement le jour de la livraison consignera les éventuelles réserves formulées par le Sous-Sous-Locataire (ci-après le « **Procès-Verbal de mise à disposition** »).

La date de ce Procès-Verbal coïncidera avec la Date de Prise d'Effet du Sous-Sous-Bail et l'entrée en jouissance du Sous-Sous-Locataire.

Lors de l'établissement du Procès-verbal de mise à disposition, quatre hypothèses peuvent alors se présenter:

1°) Première hypothèse : prise de possession sans réserve

Le Sous-Sous-Locataire ne formule aucune réserve : il prend possession des Locaux Loués et signe le Procès-verbal de mise à disposition, cette date valant Prise d'Effet du Sous-Sous-Bail. Les loyers et charges commenceront donc à courir conformément aux dispositions prévues au Sous-Sous-Bail.

2°) Deuxième hypothèse : prise de possession avec réserves

Le Sous-Sous-Locataire formule des réserves qui ne justifient pas un refus de prise de possession dans la mesure où les imperfections constatées dans le Procès-verbal de mise à disposition ne rendent pas les Locaux Loués impropres à leur destination.

Ces imperfections ne retarderont pas la prise de possession et le Sous-Sous-Locataire prendra possession des Locaux Loués après avoir signé le Procès-verbal de mise à disposition avec réserves, cette prise de possession valant Prise d'Effet du Sous-Sous-Bail. Les loyers et charges commenceront donc à courir conformément aux dispositions prévues au Sous-Sous-Bail.

Le Sous-Locataire procédera à la levée des réserves au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours de la signature du Procès-verbal de mise à disposition.

En cas de non-respect de ce délai par le Sous-Locataire, le Sous-Sous-Locataire pourra demander l'application d'une remise de loyer de 50 euros TTC par jour de retard.

Le Sous-Sous-Locataire s'engage à laisser aux entreprises libre accès aux Locaux Loués de façon à permettre à ces dernières de lever les réserves dans le délai susvisé.

Le constat de l'exécution des reprises se fera sous la forme d'un courrier recommandé ou d'un courriel électronique avec accusés de lecture et de réception du Sous-Locataire au Sous-Sous-Locataire actant de la levée des réserves.

Cette levée des réserves sera réputée acceptée par le Sous-Sous-Locataire dix (10) jours suivant la réception du courrier du Sous-Locataire. En cas de contestations, celles-ci devront être faites dans les dix (10) jours, par courrier recommandé du Sous-Sous-Locataire au Sous-Locataire. Dans cette hypothèse, une réunion contradictoire sera organisée dans les Locaux, dans les huit (8) jours suivant la réception du courrier du Sous-Sous-Locataire, afin de constater contradictoirement la levée des réserves. Au cours de cette réunion, il sera procédé à la rédaction d'un procès-verbal de levée des réserves.

En cas de différend entre le Sous-Locataire et le Sous-Sous-Locataire quant à la levée des réserves, il est référé au paragraphe 3° ci-après relatif à la nomination d'un expert et aux conséquences du rapport rendu par lui.

3°) Troisième hypothèse : Refus de prise de possession

Le Sous-Sous-Locataire refuse la prise de possession des Locaux Loués, considérant que les défauts sont d'une importance telle qu'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

Un procès-verbal constatant le défaut d'achèvement sera alors établi.

Dans ce cas :

(i) soit les Parties d'un commun accord, constatent que c'est à bon droit que le Sous-Sous-Locataire refuse de prendre possession des Locaux Loués.

Le Sous-Locataire devra alors tout mettre en œuvre pour faire effectuer les travaux de reprise dans un délai de trente (30) jours à compter de la date du procès-verbal. Une fois les travaux achevés, il sera procédé à une nouvelle convocation du Sous-Sous-Locataire.

(ii) soit à défaut d'accord entre les Parties dans les dix (10) jours du procès-verbal constatant le défaut d'achèvement, les Parties conviennent de s'en remettre à la décision d'un tiers expert indépendant et spécialisé en construction désigné d'un commun accord ou à défaut nommé par simple ordonnance du juge des référés du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués saisi par la partie la plus diligente.

Cet expert aura pour mission de déterminer si la partie concernée des Locaux Loués est achevée ou non conformément aux critères retenus ci-dessus, et dans la négative, les travaux indispensables pour qu'ils soient achevés au sens de ces mêmes critères. Il devra remettre son rapport dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de sa nomination et il prescrira la réalisation et le délai de réalisation de travaux supplémentaires nécessaires à l'achèvement.

Ce rapport liera les Parties et ne sera pas susceptible de recours.

Une fois les travaux prescrits par l'Expert achevés, il sera procédé à une nouvelle constatation de l'achèvement en sa présence.

Les honoraires d'expertise seront à la charge du Sous-Locataire ou du Sous-Sous-Locataire suivant que l'Expert aura conclu ou non à l'achèvement des travaux au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'expert estime que les travaux étaient achevés dans ce cas, la Prise d'Effet du Sous-Sous-Bail sera réputée avoir eu lieu au jour de la première convocation à la livraison.

4°) Quatrième hypothèse : Absence ou refus du Sous-Sous-Locataire

Si le Sous-Sous-Locataire ne se présente pas à la date prévue, un procès-verbal, qui lui sera opposable de plein droit, sera dressé par voie d'Huissier en son absence. Le Sous-Sous-Locataire sera alors réputé avoir pris possession des Locaux Loués sans réserve et en parfait état à la date de mise disposition mentionnée dans la convocation.

Le Sous-Sous-Bail prendra alors effet de plein droit à la date dudit procès-verbal. Les loyers et charges commenceront donc à courir conformément aux dispositions prévues au Sous-Sous-Bail.

Article 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - ENSEIGNE

4.1 – Le Sous-Sous-Locataire devra utiliser les Locaux Loués, à titre personnel et pour l'usage exclusif mentionné aux Conditions Particulières et dans le respect des articles 1728 et 1729 du Code civil.

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage.

Les adjonctions d'activité connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux Loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du code de Commerce.

Si les activités autorisées sont multiples, le Sous-Sous-Locataire devra exploiter en permanence la totalité de celles-ci.

4.2 – Le Sous-Sous-Locataire fera son affaire des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires pour l'exercice et l'exploitation des activités autorisées et se conformera aux règlements en vigueur, de façon à ce que la responsabilité du Sous-Locataire ne puisse en aucun cas être recherchée.

4.3 – Le présent Sous-Sous-Bail ne confère au Sous-Sous-Locataire aucune exclusivité commerciale.

A ce titre, le Sous-Locataire ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant quelque activité que ce soit au sein de l'Ensemble Immobilier, pourraient faire au Sous-Sous-Locataire.

4.4 – Le Sous-Sous-Locataire devra apposer son enseigne dans le respect des prescriptions du Cahier des Charges Techniques annexé aux présentes.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Sous-Sous-Locataire, lequel fera son affaire de l'obtention des éventuelles autorisations administratives.

Le Sous-Sous-Locataire devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

Étant ici entendu que cet alinéa est sans objet du fait que le Sous-Sous-Locataire soit entièrement dépendant de l'aménageur unique imposé par le Sous-Locataire.

Lors de tous travaux le nécessitant, le Sous-Sous-Locataire devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

Article 5 – RÈGLEMENT INTÉRIEUR ET CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

Le Sous-Sous-Locataire sera tenu de respecter l'organisation de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués.

En conséquence, le Sous-Sous-Locataire s'oblige irrévocablement à observer et appliquer l'ensemble des règlements et documents établis pour cette organisation, énoncés ci-après, outre les dispositions du présent Sous-Sous-Bail.

Ces dispositions s'imposeront aux sous-sous-locataires successifs.

Le non-respect de ces dispositions pourra entraîner des sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation du présent Sous-Sous-Bail.

5.1 – Règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier

Le règlement intérieur a pour objet de déterminer l'organisation et les conditions d'exploitation de l'Ensemble Immobilier ainsi que celles des divers commerces le composant.

Le règlement intérieur pourra être modifié par le Sous-Locataire, en cas de besoin, dans le but d'assurer une meilleure efficacité commerciale de l'Ensemble Immobilier. Ces modifications s'imposeront au Sous-Sous-Locataire.

Le Sous-Sous-Locataire déclare avoir parfaite connaissance du règlement intérieur dont il a reçu une copie dès avant ce jour et qui figure en annexe des présentes (**Annexe n°5**) et accepter les conséquences résultant de cette organisation.

5.2 – Cahier des Charges Techniques (CCT)

Comme il sera indiqué ci-après, l'aménagement des Locaux Loués, objet des présentes, est à la charge du Sous-Sous-Locataire.

Cet aménagement est strictement encadré pour assurer l'harmonie et la sécurité des lieux par un Cahier des charges techniques (C.C.T.).

Le Sous-Sous-Locataire déclare avoir parfaite connaissance du Cahier des Charges Techniques dont il a reçu une copie dès avant ce jour et qui figure en annexe des présentes (**Annexe n°7**) et en accepter les conditions.

Il est précisé qu'en cas de discordance entre le règlement intérieur ou le Cahier des Charges Techniques et le présent Sous-Sous-Bail, les dispositions les plus strictes prévaudront.

Il est précisé que le Sous-Sous-Locataire confiera l'aménagement des Locaux Loués à l'aménageur unique agréé par le Sous-Locataire.

Article 6 - LOYER

6.1 – Loyer variable

Le présent Sous-Sous-Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable proportionnel au chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Sous-Sous-Locataire pendant la période considérée.

Toutefois ce loyer ne pourra être inférieur à un montant minimum garanti. Le loyer s'entend hors charges, droits et taxes.

6-1-1 Taux applicable

Le taux applicable pour la détermination du loyer variable est précisé aux Conditions Particulières.

6-1-2 Définition du chiffre d'affaires utilisé pour le calcul du loyer

Le chiffre d'affaires qui servira de base pour le calcul du loyer sera constitué par toutes les recettes hors taxes réalisées par le Sous-Sous-Locataire à raison des activités exercées dans ou à partir des Locaux Loués (vente à domicile, vente à l'exportation, etc.), qu'il s'agisse de vente de produits, biens ou de marchandises ou de services rendus à la clientèle. Le chiffre d'affaires comprendra en outre le montant total des ventes à tempérament ou à crédit, ledit montant étant considéré comme ayant été réalisé à la date d'octroi du crédit.

Toutefois seront exclus de la détermination du chiffre d'affaires du Sous-Sous-Locataire:

- *les frais d'emballage ou de port facturés au client ;*
- *les rabais, ristournes, remises ou les avantages directs ou indirects consentis à la clientèle (par exemple les intérêts afférents aux ventes à crédit prises en charge par le Sous-Sous-Locataire) ;*
- *les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées.*

En cas de cession du présent Sous-Bail, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer sera celui réalisé par le cédant ayant servi à la fixation du dernier terme de loyer. Le chiffre d'affaires du cessionnaire ne sera pris en compte qu'à partir du moment où ce dernier aura réalisé un mois complet d'exploitation.

6-1-3 Remise de documents / Comptabilité / contrôle comptable

Le Sous-Sous-Locataire remettra au Sous-Locataire:

- dans les dix (10) jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout autre délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis suffisamment nets et précis pour que le Sous-Locataire puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails ;
- dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus, et certifiée conforme par un expert-comptable, relative au chiffre d'affaires total de l'année

écoulée ainsi que le double des déclarations du chiffre d'affaires déposées auprès de l'administration fiscale.

En cas de manquement à cette obligation et après une mise en demeure restée infructueuse pendant un (1) mois, le Sous-Locataire pourra demander la résiliation du Sous-Sous-Bail.

Le Sous-Sous-Locataire tiendra d'autre part, pendant toute la durée du présent Sous-Bail, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui ou par toute personne par lui autorisée sur, dans ou à partir des Locaux Loués ; ces livres et documents devront être conservés par le Sous-Sous-Locataire pendant trois (3) années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre le contrôle du Sous-Sous-Locataire et lui seront mis à disposition au siège du Sous-Locataire dans le mois de la demande qui en sera faite.

Le contrôle que réalise le Sous-Locataire sur le chiffre d'affaires du Sous-Sous-Locataire n'a pas pour but pour ce dernier de s'immiscer dans la gestion du Sous-Sous-Locataire mais de lui permettre d'être informé de la situation économique de chacun et de l'ensemble des exploitants de l'Ensemble immobilier et du niveau d'attractivité de celui-ci, en vue d'y apporter toute adaptation nécessaire à une évolution profitable.

Le Sous-Locataire aura, d'autre part, le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois (3) ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle des livres et documents comptables (et notamment, sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livres de caisse, bandes de caisse ou tout document détaillant les ventes par articles) tenus par le Sous-Sous-Locataire et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé, sur, dans et à partir des Locaux Loués.

Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous les occupants, sous—sous-locataires, concessionnaires et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires par eux réalisés.

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-Sous-Locataire sans préjudice de tous autres droits et actions du Sous-Locataire.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera le jeu de la clause résolutoire si bon semble au Sous-Locataire. Le Sous-Sous-Locataire devra en outre régler au Sous-Locataire, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

6.2 – Loyer minimum garanti

6-2-1 Montant du loyer minimum garanti

Le Sous-Sous-Locataire devra verser au Sous-Locataire un loyer minimum annuel garanti dont le montant est précisé aux Conditions Particulières.

Ce montant minimum garanti sera payé à titre définitif si le loyer variable calculé tel qu'il est prévu ci-dessus est égal ou inférieur à ce montant.

Par contre, le loyer variable sera seul appliqué dès lors qu'il excède le montant du loyer minimum garanti.

6-2-2 Indexation du loyer minimum garanti

Le montant du loyer minimum garanti sera indexé de plein droit chaque année le 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier suivant la date de prise d'effet du Sous-Sous-Bail en fonction de la variation de l'indice ILC publié par l'INSEE.

A l'occasion de la première indexation du loyer, l'indice de base sera l'indice du dernier trimestre qui aura précédé la date de Prise d'Effet du Sous-Sous-Bail et l'indice de référence sera l'indice du dernier trimestre qui précèdera le 1^{er} janvier suivant la date de Prise d'Effet du Sous-Sous-Bail.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence de la dernière indexation pratiquée deviendra l'indice de base, l'indice de référence étant celui du même trimestre de l'année suivante.

Il en sera ainsi ensuite d'année en année.

L'indexation prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le Sous-Sous-Locataire sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Si l'indice choisi était modifié ou remplacé, le loyer serait révisé en utilisant le nouvel indice lui étant substitué, assorti, le cas échéant du coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

Dans le cas où le loyer minimum serait l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de Sous-Sous-Bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

6.3 – Paiement du loyer

Le loyer ci-dessus défini sera payable comme suit :

- pour le loyer variable, mensuellement et d'avance au siège social du Sous-Locataire, ou en tout autre endroit qu'il lui plaira de désigner, le premier de chaque mois, à l'occasion du premier terme exigible en fonction du chiffre d'affaires réalisé au titre du mois précédent et sous réserve de ce qui est prévu à l'article 6-2-1 ;
- pour le loyer minimum garanti, mensuellement et d'avance au siège social du Sous-Locataire, ou en tout autre endroit qu'il lui plaira de désigner, le premier de chaque mois.

Pour le premier terme de loyer du Sous-Sous-Bail, ce dernier sera dû à titre provisionnel sur la base du montant du loyer minimum.

Par la suite, si le chiffre d'affaires du mois précédent n'est pas connu au moment de la date d'exigibilité du loyer, le loyer mensuel sera dû au même montant que celui du mois précédent et au moins égal au montant du loyer minimum.

Une régularisation sera opérée après que le chiffre d'affaires aura été communiqué au Sous-Locataire dans les conditions sus-indiquées :

- s'il existe un trop perçu, il devra être restitué dans un délai de huit (8) jours au Sous-Sous-Locataire;
- en cas d'insuffisance, le Sous-Sous-Locataire devra verser le complément dans les huit jours de la réception du décompte qui lui sera adressé par le Sous-Locataire.

Une régularisation sera par ailleurs établie annuellement, après que le chiffre d'affaires annuel effectué par le Sous-Sous-Locataire ait été communiqué au Sous-Locataire dans les conditions indiquées ci-dessus. Le trop perçu ou l'insuffisance fera l'objet d'un apurement selon les modalités indiquées dans l'alinéa précédent.

Les paiements auront lieu au domicile du Sous-Locataire ou en tout autre endroit qu'il lui plaira de désigner.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, le paiement du loyer sera effectué par prélèvement bancaire automatique, le Sous-Sous-Locataire autorisant le Sous-Locataire à prélever sur son compte bancaire les sommes qui lui seraient dues lors de leurs échéances.

A cet effet, le Sous-Sous-Locataire remettra au Sous-Locataire à la livraison des Locaux Loués un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique des loyers, charges et accessoires sur son compte bancaire et s'engage à maintenir cette autorisation de prélèvement pendant toute la durée du présent Sous-Sous-Bail et de ses renouvellements ou à fournir au Sous-Locataire une nouvelle autorisation en cas de changement de domiciliation bancaire.

Le Sous-Sous-Locataire prendra toutes dispositions pour que ce compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Sous-Sous-Locataire s'engage à en informer immédiatement le Sous-Locataire et à lui adresser dans les quarante-huit (48) heures dudit changement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

6.4 – Franchise

Compte tenu des aménagements à réaliser par le Sous-Sous-Locataire avant l'ouverture au public des Locaux Loués objet des présentes, le Sous-Locataire consent la gratuité des loyers hors taxes et hors charges courant de la date de l'entrée en jouissance jusqu'à la date d'ouverture de l'Ensemble Immobilier au public.

6.5 – Assujettissement du loyer à la TVA

Le Sous-Sous-Locataire s'engage, à acquitter entre les mains du Sous-Locataire, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Dans le cas où l'Administration imposerait le paiement de la TVA ou de taxes de quelque nature que ce soit portant sur la période de franchise de loyer et charges ci-dessus mentionnée, le Sous-Sous-Locataire la /ou les rembourserait au Sous-Locataire à toute demande de ce dernier, en contrepartie de la délivrance d'une facture rectificative portant sur la régularisation de la TVA et de toutes autres sommes liées.

6.6 – Droit d'entrée

Le présent Sous-Sous-Bail est consenti et accepté moyennant le versement par le Sous-Sous-Locataire au profit du Sous-Locataire le jour de la signature des présentes, à titre de droit d'entrée, d'une somme, dont le montant est précisé aux Conditions Particulières.

Ce droit d'entrée sera définitivement acquis au Sous-Locataire, sans qu'il puisse être tenu d'en restituer tout ou partie au Sous-Sous-Locataire et sans imputation possible sur les loyers et charges convenus, et alors même que le Sous-Sous-Bail viendrait à prendre fin avant son expiration normale pour quelque cause que ce soit.

6.7 – Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du Sous-Sous-Bail, le loyer minimum garanti (indépendamment du loyer variable additionnel prévu au 7.1.1 ci-dessus) sera fixé à la valeur locative de marché des Locaux à la date d'effet du renouvellement calculée par rapport au prix des nouvelles locations de locaux de même type, telle que déterminée comme ci-après, le tout, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce, et en tenant compte des stipulations ci-après :

- a. La valeur locative de marché sera, de convention expresse, calculée exclusivement par comparaison avec les loyers :
 - des prix librement débattus pour des locaux libres de toute occupation en première location,
 - et ce, au cours des douze (12) mois ayant précédé la date d'effet du renouvellement,
 - pour des biens immobiliers comparables et présentant, sauf à tenir compte des différences, les mêmes caractéristiques que celles de l'Ensemble Immobilier et des Locaux Loués, ainsi que des équipements, services et dessertes en transports équivalents.
- b. Dans les éléments de comparaison, seront pris en compte, le cas échéant, le montant des charges et le coût des travaux pris en charge par les locataires concernés ainsi que les droits d'entrée assimilables à des suppléments de loyers.
- c. Tous aménagements et travaux de modification, amélioration ou transformation seront pris en considération dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur

réalisation, par dérogation expresse aux dispositions de l'article R 145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux d'adaptation à la destination contractuelle, et nonobstant le fait que ces aménagements et travaux ne font accessions au Sous-Locataire qu'en fin de jouissance.

- d. Si une charge, taxe, redevance ou contribution que le Sous-Sous-Locataire a accepté d'assumer aux termes du présent Sous-Sous-Bail ne pouvait plus ultérieurement lui être refacturée par le Sous-Locataire, il est convenu que lors du renouvellement, sera ajouté au loyer de renouvellement fixé dans les conditions ci-dessus un montant forfaitaire égal à celui que le Sous-Sous-Locataire aura supporté à ce titre au cours de la dernière année du Sous-Sous-Bail expiré, sans qu'il soit tenu compte des variations ultérieures de la charge, taxe ou contribution concernée.
- e. En outre, si l'une ou l'autre des charges, taxes, redevances ou contributions supportées par le Sous-Sous-Locataire aux termes du Sous-Sous-Bail, venait à augmenter ou diminuer de plus de 30% sur la durée du Sous-Sous-Bail, il est convenu que, lors du renouvellement, cette variation sera appliquée au loyer de renouvellement fixé dans les conditions ci-dessus, et ce, selon les modalités suivantes :
 - l'augmentation ou la diminution qui sera prise en compte sera calculée entre la première année civile complète du Sous-Sous-Bail à renouveler, et la dernière année civile complète qui aura précédé son renouvellement ;
 - le montant ainsi calculé ne sera pris en compte dans le loyer de renouvellement que s'il a excédé trente (30) pour cent (%) ;
 - le loyer de renouvellement sera majoré ou diminué d'un montant forfaitaire égal à celui que le Sous-Sous-Locataire aura supporté à ce titre au cours de la dernière année du Sous-Sous-Bail expiré, sans qu'il soit tenu compte des variations ultérieures de la charge, taxe ou contribution concernée.

A défaut d'accord entre les Parties sur le montant du nouveau loyer de base, celles-ci s'engagent d'ores et déjà à s'en remettre, sans aucun recours possible, à l'avis d'un expert désigné soit conjointement par elles soit, à défaut, par le président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble immobilier saisi à la requête de la plus diligente d'entre elles ; cet expert aura les pouvoirs d'un mandataire commun des Parties à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix de vente selon les dispositions de l'article 1592 du Code civil ; l'expert devra notifier sa décision aux Parties dans les trois (3) mois de sa saisine et sa conclusion liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

Les stipulations qui précèdent sont déterminantes de la volonté des Parties, sans lesquelles elles n'auraient pas conclu le présent Sous-Sous-Bail, et s'imposeront à tout expert amené à donner son avis sur le montant du loyer.

Elles n'affectent pas, toutefois, le droit du Sous-Locataire de refuser le renouvellement du Sous-Sous-Bail, ni celui du Sous-Sous-Locataire de mettre un terme au Sous-Sous-Bail en donnant congé.

Article 7 – IMPÔT ET TAXES

Le Sous-Sous-Locataire acquittera ses impôts personnels : CFE, CVAE et toutes taxes annexes aux précédentes et plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est, et sera assujéti personnellement et dont le Sous-Locataire pourrait être responsable pour à quelque titre que ce soit.

Le Sous-Sous-Locataire devra justifier de leur acquit au Sous-Locataire à toute réquisition et notamment à l'expiration du Sous-Sous-Bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Sous-Sous-Locataire remboursera en outre au Sous-Locataire au titre des charges communes mentionnées au 8.2 ci-après la quote-part des Locaux Loués dans l'impôt foncier, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et toute autre taxe relative à l'usage des Locaux Loués ou à tout service dont il bénéficierait.

Article 8 - CHARGES LOCATIVES – INVENTAIRE – RÉPARTITION

8.1 – Principe de détermination des charges

Selon les dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce énoncées ci-après, il est rappelé à titre liminaire et en guise de principe général que ne peuvent être imputés au Sous-Sous-Locataire:

« 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au Preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des Locaux Loués vacants ou imputables à d'autres Preneurs.

La répartition entre les Preneurs des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des Preneurs.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1 et 2 celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ».

Le Sous-Sous-Locataire remboursera au Sous-Locataire au titre des charges communes, la quote-part des Locaux Loués dans les charges communes de l'Ensemble Immobilier directement supportées par le Sous-Locataire, telles qu'énoncées au 8-2 ci-après.

Il remboursera en outre au Sous-Locataire au titre des charges privatives, les dépenses de fournitures engagées par ce dernier pour son compte comme indiqué au 8.3 ci-après.

8.2 – Charges communes mises à la charge du Sous-Sous-Locataire

Les parties à usage commun de l'Ensemble Immobilier concernent la totalité des éléments de structure, de surface ou des locaux et leurs équipements ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilisation de tous les exploitants ou de certains d'entre eux.

Les charges communes concernent toutes les charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et l'entretien des parties à usage commun de l'Ensemble Immobilier

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce précitées, les charges communes incombant au Sous-Sous-Locataire pour la quote-part des Locaux Loués, comprennent les catégories de dépenses exposées pour :

- Le nettoyage et l'entretien des parties communes intérieures et extérieures de l'Ensemble Immobilier;
- L'entretien, fonctionnement, maintenance des équipements, réseaux et installations communs ;
- L'entretien, fonctionnement, maintenance des fermetures, portes automatiques, sas, grilles, portes et portes coupe-feu, portes coulissantes, volets roulants, vitrages, rideaux ;
- L'entretien, fonctionnement, maintenance, (location éventuelle) de toutes les installations, matériels et équipements communs de l'Ensemble Immobilier en ce compris le système de froid et les chambres froides ; le renouvellement de l'agencement et du mobilier des parties communes y compris en cas de vétusté ;
- Le nettoyage et l'entretien de tous les locaux et équipements communs de l'Ensemble Immobilier : zone de marché, halls et aires de circulation, sols, sanitaires, locaux techniques ;
- Le chauffage, la réfrigération ou ventilation, désenfumage des parties communes - L'eau, électricité, éclairage de l'Ensemble Immobilier;
- Les services collectifs tels que la collecte des déchets des parties communes et des stands, stockage ;
- L'hygiène et la sécurité ; acquisition et remplacement de l'outillage, matériel et produits d'entretien ;
- Le contrat d'alarme ;
- La sécurité contre l'incendie (en ce compris les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurance tels que les contrôles du réseau RIA et SSI) à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;

- La mise en conformité des locaux et équipements communs avec les réglementations applicables, notamment en matière d'hygiène, accessibilité, sécurité, à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- Les assurances souscrites par le Sous-Locataire comme indiqué à l'article 13.2 ;
- La taxe foncière, taxe de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les taxes additionnelles à la taxe foncière actuelles ou futures ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont les sous-sous-locataires bénéficient directement ou indirectement comme indiqué à l'article 7 ;
- Si les Locaux Loués dépendent d'une copropriété, les frais et honoraires de syndic ainsi que les charges de copropriété, notamment les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ;
- Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs présentant une utilité au bénéfice de l'exploitation du Sous-Sous-Locataire.

Les dépenses afférentes à ces postes incluent notamment les coûts des personnels, intervenants extérieurs, abonnements, consommations, fournitures.

Le Sous-Locataire se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'Ensemble Immobilier, soit pour réduire les charges soit pour améliorer le niveau de service fournis aux exploitants.

Conformément à l'article L 145-40-2 du code de commerce, le Sous-Locataire informera le Sous-Sous-Locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les dépenses visées à l'article R 145-35 resteront dans leur intégralité à la charge du Sous-Locataire et à ce titre :

- les dépenses relatives aux grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Répartition des charges communes

Les charges communes sus énoncées incombant à l'ensemble des sous—sous-locataires des Halles seront supportées par le Sous-Sous-Locataire au prorata de la surface des locaux loués.

Concernant les frais relatifs au monte-charge (entretien, réparation, remplacement...), les charges seront divisées entre les usagers desdites installations, savoir au jour de signature des présentes, les différents sous-sous-locataires de chambres froides proportionnellement à leur superficie.

Ainsi, pour déterminer la quote-part des charges communes imputable au Sous-Sous-Locataire, il sera tenu compte de la superficie des Locaux Loués dont dispose le Sous-Sous-Locataire, par rapport à la superficie que représente l'Ensemble Immobilier.

Un coefficient de pondération sera appliqué. Au-delà d'une surface commerciale de 20m², un coefficient de 0,5 sera retenu.

8.3 – Charges privatives

Il est rappelé que le Sous-Sous-Locataire conserve l'initiative et la charge des dépenses afférentes à ses parties privatives et aux équipements, installations et aménagements privatifs. Il acquitte directement les frais relatifs aux branchements abonnements et consommations des fluides dont les arrivées ont été individualisées pour les Locaux Loués. Il doit s'acquitter des impôts lui incombant personnellement, charges salariales, assurances.

Le Sous-Sous-Locataire remboursera en outre au Sous-Locataire toutes les dépenses faites pour son compte et directement imputables à l'exploitation des Locaux Loués. Il en sera notamment ainsi pour les frais liés à des consommations personnelles.

D'une manière générale, il est indiqué que, si le Sous-Locataire est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Sous-Sous-Locataire, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

8.4 – Paiement des charges - Provision

Le paiement de la quote-part des charges communes et des charges privatives à rembourser par le Sous-Sous-Locataire au Sous-Locataire aura lieu au moyen de provisions payables mensuellement et d'avance en même temps que chaque terme de loyer, un état des comptes et une actualisation des paiements seront fait au réel chaque fin de trimestre.

Les charges seront réglées comme le loyer au moyen de prélèvements automatiques et assujetties à la TVA au taux en vigueur à chaque échéance.

Le Sous-Locataire établira chaque année un budget prévisionnel de charges à répartir entre les différents commerçants de l'Ensemble Immobilier.

Le Sous-Sous-Locataire devra verser, au jour de l'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier, sa quote-part de provision pour charges calculée à partir de ce budget, pour la période allant jusqu'à la fin du trimestre civil en cours.

Le Sous-Locataire se réserve la faculté de modifier en cours d'année le budget prévisionnel si celui-ci est en distorsion avec les charges prévisibles de l'année.

La régularisation des charges du trimestre écoulé sur la base des dépenses réelles sera effectuée à la fin de chaque trimestre.

Conformément aux dispositions de l'article R 145-36 du Code de commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au 1^{er} alinéa de l'article L 145-40-2 du même code, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera communiqué au Sous-Sous-Locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. A cette occasion, le Sous-Locataire communiquera au Sous-Sous-Locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le montant réel des charges sera réparti entre les sous-sous-locataires en faisant apparaître les montants hors taxes et la TVA que le Sous-Sous-Locataire pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

Si nécessaire, il sera procédé à une régularisation annuelle pour le solde des charges, impôts et taxes sur la base du montant réel des charges dues par chaque sous-sous-locataire.

Le Sous-Sous-Locataire s'engage à régler, à première demande, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de comptes visés ci-dessus.

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

8.5 – Services proposés au Sous-Sous-Locataire

Dans le cadre de l'exploitation de la Halle, divers services seront proposés par le Sous-Locataire au Sous-Sous-Locataire.

Ces services sont listés ci-après :

- l'évènementiel et la communication engagés pour l'animation et la notoriété de la Halle (sécurité ponctuelle, location de mobilier) ;
- consommation vaisselle commune ;
- nettoyage vaisselle commune (plonge) ;
- débarrassage de la vaisselle commune sur les espaces communs (« runners »).

Ces services seront refacturés par le Sous-Locataire au Sous-Sous-Locataire, en même temps que les charges visées ci-dessus, selon une clé de répartition qui sera déterminée par le seul Sous-Locataire sans que le Sous-Sous-Locataire ne puisse contester la clé de répartition retenue. Il est précisé que ladite clé de répartition pourra ainsi être établie au regard soit de la surface du stand occupé, soit du nombre de stands loués par le Sous-Sous-Locataire, soit du chiffre d'affaires réalisé par le Sous-Sous-Locataire ou encore soit du mètre linéaire.

8.6 – Imputation des paiements

En cas de factures laissées impayées par le Sous-Sous-Locataire, et par dérogation expresse à l'article 1342-10 du Code civil, l'imputation des paiements ultérieurs effectués par le Sous-Sous-Locataire sera faite dans l'ordre suivant, nonobstant toute imputation contraire par le Sous-Sous-Locataire:

- *frais de recouvrement et de procédure,*
- *pénalités contractuelles,*
- *intérêts conventionnels,*
- *dommages et intérêts,*
- *dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,*
- *frais de gestion définis au 7.2.1-4) ci-dessus,*
- *provisions et redevances de charges, des plus anciennes aux plus récentes,*
- *arriérés de loyers ou indemnités d'occupation, des plus anciens aux plus récents.*

8.7 – Retards de paiement

Si tout ou partie des loyers, charges et accessoires n'était pas réglé à bonne date, le Sous-Sous-Locataire devra payer au Sous-Locataire, en sus des sommes dues et à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés par ce recouvrement tardif, une somme égale à 6 % du montant des sommes impayées si ce recouvrement a lieu avant l'intervention d'un huissier, et à 12 % du montant de ces mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par un huissier et/ou par voie judiciaire, n'eût-il été délivré qu'un simple commandement.

En outre, en cas d'incident de paiement ou de retard de règlement d'une échéance quelconque et dès lors que le Sous-Sous-Locataire n'aura pas régularisé la situation dans les quinze (15) jours calendaires de la demande du Sous-Locataire, et dans le cas où le prélèvement automatique n'aurait pas été mis en place pour quelque raison que ce soit, il sera tenu pour l'avenir de mettre en place au profit de ce dernier le prélèvement automatique des loyers, charges (provisions et redevances) et accessoires.

Il remettra à cet effet au Sous-Locataire un exemplaire dûment complété et signé de l'autorisation de prélèvement sur le ou les comptes bancaires de son choix. Le défaut d'exécution de cet engagement essentiel pourra entraîner la mise en jeu de la clause résolutoire, sans préjudice de tous autres droits et actions du Sous-Locataire.

Article 9 - GARANTIES

9.1 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Sous-Sous-Locataire verse au Sous-Locataire à titre de dépôt de garantie, le jour de la signature du Sous-Sous-Bail, une somme égale à **un (1) mois** de loyer en principal et dont le montant est précisé aux Conditions Particulières.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, devra toujours représenter **un (1)** mois de loyer en principal et sera donc automatiquement réajusté en fonction de la variation du loyer principal. Sous réserve de son acquisition anticipée au Sous-Locataire dans les cas prévus au présent Sous-Sous-Bail, il sera remboursé au Sous-Sous-Locataire après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts et exécution des remises en état sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Sous-Locataire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Sous-Sous-Locataire à quelque titre que ce soit.

En cas d'impayé, le Sous-Locataire pourra imputer les sommes dues sur le dépôt de garantie, nonobstant toute imputation contraire par le Sous-Sous-Locataire et ce, par dérogation aux articles 1342-10 du Code civil.

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du Sous-Sous-Locataire, et que le Sous-Sous-Bail soit ou non poursuivi, il est convenu que toutes sommes dues par le Sous-Sous-Locataire antérieurement à l'ouverture de la procédure collective seront de plein droit immédiatement imputées par compensation avec le dépôt de garantie, sous réserve que le Sous-Locataire déclare sa créance. Si le Sous-Sous-Bail est poursuivi, il appartiendra à l'administrateur ou au mandataire judiciaire de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du règlement de tous loyers ou accessoires dus en raison de la poursuite du Sous-Sous-Bail postérieurement au jugement d'ouverture.

Dans tous les cas, dès que le dépôt de garantie aura été imputé par le Sous-Locataire dans les cas ci-dessus prévus, le Sous-Sous-Locataire sera tenu de le compléter ou reconstituer à due concurrence dans le délai de quinze (15) jours, sans préjudice de tous les recours du Sous-Locataire.

9.2 – Garnissement

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

Article 10 - TRAVAUX

10.1 – États des lieux

Le Sous-Sous-Locataire prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au moment de la mise à disposition, sans pouvoir exiger du Sous-Locataire d'autres travaux ou équipements complémentaires.

Ainsi qu'il a été précisé ci-avant, un état des lieux sera établi par acte extrajudiciaire, à la mise à disposition des Locaux Loués lors de l'établissement du Procès-Verbal de mise à disposition.

En outre, il sera établi, pendant tout le cours du Sous-Sous-Bail et de ses renouvellements, un état des lieux des Locaux Loués objet du Sous-Sous-Bail, par huissier de justice, dans les cas suivants :

1°/ à l'occasion de toute cession de quelque nature qu'elle soit (vente, apport, fusion, scission, transmission universelle de patrimoine, attribution, etc.), dans le mois précédant ou suivant la cession, en présence du Sous-Locataire, du cédant ou du cessionnaire ou représentants,

2°/ à l'occasion de tout renouvellement,

3°/ à la demande du Sous-Locataire, notifiée au Sous-Sous-Locataire un (1) mois à l'avance pour établir le respect ou non des obligations de ce dernier en matière d'entretien, réparation et travaux.

Enfin, un état des lieux sera établi par acte extrajudiciaire en fin de jouissance, comme indiqué au 10.5 ci-après.

Les frais et honoraires afférents à l'établissement des états des lieux dressés par actes extrajudiciaires seront partagés par moitié entre les Parties.

10.2 – Travaux du Sous-Sous-Locataire

10.2.1 – Règles générales

Tous les travaux qui seront réalisés par le Sous-Sous-Locataire devront être exécutés dans des conditions strictement conformes aux règles de l'art, sous sa responsabilité et à ses frais, et aux conditions ci-après qui sont toutes de rigueur.

Ces travaux devront toujours prendre en compte les objectifs environnementaux prévus au présent Sous-Sous-Bail.

a) S'agissant des travaux d'aménagement des Locaux Loués lors de l'entrée en jouissance du Sous-Sous-Locataire :

Le Sous-Sous-Locataire déclare avoir pris la mesure, avant de conclure le présent Sous-Sous-Bail, des travaux d'aménagement et d'équipement qu'il s'est engagé à effectuer dans les Locaux Loués afin de permettre leur exploitation normale, et vouloir en assumer l'exécution et le coût en garantissant le Sous-Locataire toute réclamation ou action.

Le Sous-Sous-Locataire procédera en conséquence à sa charge à l'aménagement des Locaux Loués en conformité avec le Cahier des Charges Techniques annexé au présent Sous-Sous-Bail et dans le strict respect des prescriptions générales énoncées au b) ci-dessous et après obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement requises, dont il devra faire son affaire personnelle à ses frais.

Il assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de la réalisation de ces aménagements dont les risques devront être régulièrement assurés.

Le dossier d'aménagement du Sous-Sous-Locataire devra être soumis au Sous-Locataire pour validation écrite avant tout commencement de travaux.

Le non-respect des prescriptions du Cahier des Charges Techniques ouvrira la possibilité au Sous-Locataire de réclamer le rétablissement des lieux dans leur état antérieur et ce dans le délai d'un (1) mois.

Après mise en demeure restée sans réponse sous quinzaine, le Sous-Locataire pourra procéder auxdits travaux aux frais du Sous-Sous-Locataire, majorés d'une indemnité de 50% du coût des travaux.

b) S'agissant des aménagements en cours de Sous-Sous-Bail :

Si le Sous-Sous-Locataire envisage ultérieurement d'effectuer dans les Locaux Loués de nouveaux travaux d'aménagements ou de modifier les aménagements réalisés lors de son entrée en jouissance, il devra obtenir l'autorisation expresse, préalable et par écrit du Sous-Locataire.

A cet effet, le Sous-Sous-Locataire devra lui adresser, préalablement à tous travaux, un dossier complet comportant :

- *le descriptif détaillé des travaux, installations et aménagements projetés avec plans et notes techniques*
- *un calendrier des travaux*
- *un dossier sécurité*
- *une note de couverture d'assurance.*

Le Sous-Locataire disposera d'un délai de trente (30) jours, à compter de la réception du dossier complet, pour notifier au Sous-Sous-Locataire sa décision, qui pourra être (i) soit d'accorder expressément l'autorisation, (ii) soit de la différer pour obtenir du Sous-Sous-Locataire tous documents ou études complémentaires, (iii) soit de décider, en fonction de la nature ou de l'importance des travaux, de se faire assister pour l'étude du projet par un ou des maître(s) d'œuvre ou technicien(s) dont les honoraires seront à la charge du Sous-Sous-Locataire qui s'y oblige, (iv) soit enfin de la refuser sans avoir à en justifier la raison.

L'absence de réponse du Sous-Locataire dans le délai susvisé vaudra refus sur les travaux envisagés.

En cas d'accord du Sous-Locataire sur la réalisation des travaux envisagés, le Sous-Sous-Locataire devra en tout état de cause :

- Confier les travaux aux entreprises qui interviennent habituellement dans l'Ensemble immobilier,
- En cas d'accord du Sous-Locataire pour laisser intervenir d'autres entreprises qualifiées présentées par le Sous-Sous-Locataire, veiller à ce que ces dernières soient correctement assurées pour les travaux envisagés et soient en règle au regard de la législation du travail (et en justifier en adressant spontanément au Sous-Locataire les justificatifs de ces vérifications) et s'assurer qu'elles prennent toutes précautions requises par la réglementation en matière de construction, de travail, de sécurité, d'hygiène et d'environnement ;
- D'une manière générale, respecter toutes les obligations et précautions d'un maître d'ouvrage et se conformer notamment aux recommandations du R. E. E. F. (recueil des éléments utiles à l'établissement et à l'exécution des projets et marchés de bâtiments en France) ;
- Prendre en charge les honoraires du maître d'œuvre et/ou du bureau de contrôle que le Sous-Locataire pourra désigner pour l'assister en fonction de l'importance des travaux envisagés ;

- Veiller à ce que les prescriptions éventuelles du Sous-Locataire ou de ses maître(s) d'œuvre ou technicien(s) soient strictement respectées;
- Inviter le Sous-Locataire à la visite de constat de la bonne exécution des travaux ;
- Remettre au Sous-Locataire après exécution des travaux, les plans de récolement et le dossier des ouvrages exécutés et le rapport final du bureau de contrôle missionné par le Sous-Sous-Locataire sur la conformité des aménagements et installations électriques.

Si les travaux envisagés nécessitent une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), l'autorisation du Sous-Locataire sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention par le Sous-Sous-Locataire de cette ou ces autorisations(s) dont ce dernier devra faire son affaire personnelle à ses frais et dont il devra respecter les termes pendant toute la durée de son occupation.

Le Sous-Sous-Locataire ne pourra, en aucun cas, faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, ce dont il devra préalablement s'assurer, au besoin, auprès de l'architecte du Sous-Locataire ou de tout technicien qualifié connaissant l'Ensemble immobilier.

Le Sous-Sous-Locataire fera également tout ce qui est possible pour limiter les troubles et nuisances sonores ou autres pour les autres occupants, les salariés et visiteurs, et pour le voisinage. Il fera le nécessaire pour que les travaux bruyants soient effectués dans des créneaux horaires qui gênent le moins les autres occupants et le voisinage et recherchera au besoin toutes solutions appropriées en concertation avec le Sous-Locataire.

Le Sous-Sous-Locataire veillera à n'effectuer ou ne laisser effectuer aucun aménagement ou installation pouvant gêner l'accès, qui devra rester aisé en permanence, aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.

Il ne devra pas laisser encombrer les parties à usage commun en cours de travaux, ni les utiliser comme dépôt de matériaux, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au Sous-Locataire.

Il est expressément convenu que l'autorisation du Sous-Locataire et le contrôle des travaux par des techniciens par lui désignés ne pourront en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Sous-Sous-Locataire tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Sous-Sous-Locataire s'engage enfin à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables à l'Ensemble immobilier ou aux Locaux Loués, et à indemniser le Sous-Locataire de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux et rembourser au Sous-Locataire tous éventuels surcoûts ou préjudices résultant de ses travaux.

Il garantira et relèvera indemne le Sous-Locataire, de plein droit, de toute réclamation ou condamnation dont ce dernier ferait l'objet du fait de nuisances, d'infractions ou de dommages imputables aux travaux du Sous-Sous-Locataire.

10.2.2. – Travaux dus par le Sous-Sous-Locataire

a) Le Sous-Sous-Locataire ne pourra, ni à la mise à disposition, ni au cours du présent Sous-Sous-Bail, de ses prorogations ou renouvellements et jusqu'à la fin de son occupation, exiger du Sous-Locataire aucuns travaux de quelque nature qu'ils soient (notamment d'aménagement, de réparations, remises en état, réfections ou remplacements, mise ou maintien aux normes) pour quelque cause que ce soit y compris en cas de vices cachés, vétusté ou de force majeure, même s'ils sont imposés par des textes légaux ou réglementaires ou demandés par l'administration, que ce soit pour l'usage des Locaux Loués ou pour l'exercice de son activité, à l'exception des travaux mis à la charge du Sous-Locataire aux termes de l'article 8.1 ci-dessus.

L'ensemble de ces travaux, à l'exception des réparations couvertes par les garanties légales des constructeurs, et des travaux et grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, sera à la charge exclusive du Sous-Sous-Locataire qui s'y oblige expressément.

Il ne pourra davantage de ces chefs réclamer au Sous-Locataire d'indemnités ou de réductions de loyers ou charges, déclarant renoncer envers ce dernier à toute garantie ou réclamation.

Cette renonciation concerne tant les Locaux Loués que les parties à usage commun et les équipements collectifs de l'Ensemble immobilier ou des autres parties privatives de l'Ensemble immobilier ainsi que les abords de celui-ci.

b) Le Sous-Sous-Locataire devra tenir en très bon état les Locaux Loués pendant toute la durée du Sous-Sous-Bail, ses prorogations et/ou de ses renouvellements éventuels, et ce jusqu'à son départ, et devra y effectuer à ses frais tous travaux de réparations de toute nature, réfections, remplacements, mise ou remise en état, mise ou remise aux normes, même prescrits par l'administration ou par des lois ou règlements ou rendus nécessaires par la vétusté, que celles-ci soit le résultat du temps passé ou l'insuffisance ou le défaut d'entretien ou de réparation de l'occupant et de ses prédécesseurs, à l'exception cependant des travaux mis à la charge du Sous-Locataire aux termes de l'article 8.1 ci-dessus.

Il devra notamment maintenir en très bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux Loués, les installations techniques qu'ils comprennent et notamment les parties d'installations d'alimentation en fluides qui le desservent, les équipements, les vitres et tous accessoires, ainsi que tous les extérieurs, dont les peintures devront être refaites régulièrement, y compris les systèmes de fermeture, et remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

Il devra faire procéder périodiquement aux contrôles de sécurité des installations techniques et équipements des Locaux Loués, et souscrire tous les contrats nécessaires ou utiles auprès de bureaux de contrôle ou d'entreprises qualifiées et devra en justifier à toute demande du Sous-Locataire. A son départ, le Sous-Sous-Locataire devra faire son affaire, à ses frais, de la résiliation desdits contrats. Le Sous-Sous-Locataire devra adresser spontanément au Sous-Locataire copie des comptes rendus de visite d'inspection et de contrôle et effectuer tous travaux ou mesures prescrits.

Il s'engage à prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements, notamment d'hygiène et de sécurité, lors de son installation et pendant la durée du Sous-Sous-Bail, ses prorogations ou ses éventuels renouvellements.

Le Sous-Locataire se réserve le droit de vérifier à tout moment la bonne exécution de ces obligations.

Le Sous-Sous-Locataire supportera tous frais causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation, tous travaux nécessaires et tous dommages directs ou indirects qui découleraient de sa négligence lui seront imputés.

c) En cas d'inexécution par le Sous-Sous-Locataire, au cours de son occupation, des travaux que le Sous-Sous-Bail met à sa charge, le Sous-Locataire pourra, un (1) mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse (ce délai pouvant être abrégé à la demande du Sous-Locataire en cas de situation de dangerosité ou d'urgence), engager lui-même pour le compte et aux frais du Sous-Sous-Locataire, et par les entreprises de son choix, tous travaux nécessaires.

Il est spécialement convenu qu'en pareille hypothèse, le Sous-Locataire ne sera pas tenu de demander quelque autorisation judiciaire que ce soit pour réaliser les travaux aux dépens du Sous-Sous-Locataire, et ce par dérogation expresse à l'article 1222 du Code civil, et que la procédure ci-après s'imposera alors aux Parties.

Sauf urgence manifeste, avant d'engager les travaux, le Sous-Locataire notifiera au Sous-Sous-Locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le devis descriptif et estimatif des travaux et le Sous-Sous-Locataire disposera alors, à peine d'irrecevabilité de sa contestation et d'exigibilité immédiate du montant des sommes ainsi notifiées, d'un délai de quinze (15) jours à compter de la présentation de ladite lettre pour faire connaître au Sous-Locataire, par la même voie, ses éventuelles observations ou ses contre-propositions qui, à peine de nullité, devront être accompagnées d'au moins un devis établi par une entreprise qualifiée.

A défaut d'accord à la suite de cet envoi, le Sous-Locataire pourra faire engager les travaux par l'entreprise de son choix et les Parties conviennent dès maintenant que la charge des travaux et le montant de l'indemnité éventuellement due au Sous-Locataire par le Sous-Sous-Locataire seront fixés par un expert choisi d'un commun accord entre elles ou, à défaut, désigné sur requête de la plus diligente d'entre elles par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble immobilier. L'expert ainsi désigné, qui aura le rôle de mandataire commun des Parties, notifiera dans les trois (3) mois de sa saisine, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, un avis écrit dont celles-ci s'engagent également dès à présent à accepter les conclusions sans aucun recours possible.

Si l'expert fixe une indemnité à la charge du Sous-Sous-Locataire, ce dernier devra s'en acquitter, ainsi que du montant des honoraires de l'expert, dans un délai de quinze (15) jours suivant la notification de l'avis.

d) Le Sous-Sous-Locataire devra informer immédiatement le Sous-Locataire de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Sous-Sous-Bail, comme de tout sinistre qui se produirait dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

Plus particulièrement, pendant la période de garantie décennale des constructions neuves, il incombera au Sous-Sous-Locataire d'avertir le Sous-Locataire de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché et de construction, dans les délais et en conformité des exigences légales et contractuelles des assurances dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur.

Cette information est due sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant des frais et du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre aux assureurs concernés.

Le Sous-Sous-Locataire devra également rembourser au Sous-Locataire tous frais engagés par ce dernier pour pallier le défaut d'exécution des travaux de réparation des dégradations commises dans les Locaux Loués ou dans d'autres parties de l'Ensemble immobilier et résultant de son fait, du fait de son personnel ou de celui de ses visiteurs.

10.3 – Travaux dans l'Ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués

Dans le cas où le Sous-Locataire déciderait d'effectuer des travaux dans l'Ensemble immobilier et/ou les Locaux Loués, le Sous-Sous-Locataire s'engage :

- à déplacer dans le délai requis tous mobiliers, matériels et autres objets dont la présence gênerait l'exécution des travaux ;
- à déposer dans le délai requis tous coffrages, agencements, décorations, plaques, enseignes, et installations quelconques, dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution des travaux. ;
- à laisser traverser ses Locaux par toutes canalisations nécessaires ;
- à supporter toutes modifications d'arrivée de branchement, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices de l'eau, de l'électricité, des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou de télécommunications.

Dans tous les cas ci-dessus, comme dans le cas où des travaux seraient effectués par des tiers sur la voie publique, le Sous-Sous-Locataire souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux qui seraient ainsi exécutés, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt et un jours.

Toutefois, si lesdits travaux sont entrepris par le Sous-Locataire, ce dernier s'engage à les faire exécuter sans interruption, sauf cas de force majeure ou cause de suspension habituellement admise dans les travaux de bâtiment, et à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour lui assurer l'accès aux Locaux Loués et réduire autant que faire se peut la gêne qui pourra en résulter pour le Sous-Sous-Locataire. A cet effet, le Sous-Locataire s'efforcera de tenir compte des souhaits du Sous-Sous-Locataire quant au calendrier des travaux.

10.4 – Accession - Rétablissement

Tous agencements, embellissements, constructions, améliorations et installations (ci-après les « agencements ») faits ou payés par le Sous-Sous-Locataire dans les Locaux Loués, y compris faux-plafonds et cloisons mobiles, deviendront en fin de Sous-Sous-Bail la propriété du Sous-Locataire sans indemnité à sa charge.

Le Sous-Sous-Locataire ne pourra, au cours du Sous-Sous-Bail, démonter ou retirer les agencements définis à l'alinéa qui précède sans l'accord préalable, exprès et par écrit du Sous-Locataire.

Il est convenu que le Sous-Locataire aura toujours le droit d'exiger du Sous-Sous-Locataire, à son départ, le rétablissement des Locaux Loués, en tout ou partie, dans l'état antérieur aux travaux du Sous-Sous-Locataire, aux frais de ce dernier ; en ce cas, le Sous-Locataire aura, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires, ou le paiement par le Sous-Sous-Locataire d'une indemnité représentative de leur coût.

10.5 - État de restitution des Locaux Loués

Le Sous-Sous-Locataire devra, à son départ, rendre les Locaux Loués en bon état après avoir fait effectuer à ses frais tous éventuels travaux à sa charge, et le cas échéant toutes remises en l'état primitif comme il est dit au paragraphe 10.4 ci-dessus, ce qui sera constaté par un état des lieux établi par acte extrajudiciaire.

A défaut pour le Sous-Sous-Locataire de respecter les obligations ci-dessus, le Sous-Locataire fera établir un descriptif-estimatif des éventuels travaux dus par le Sous-Sous-Locataire et le notifiera à ce dernier qui disposera alors d'un délai de quinze (15) jours calendaires pour lui en payer le montant ou, en cas de désaccord, pour consigner celui-ci entre les mains du Sous-Locataire ou sur un compte spécialement affecté au privilège du Sous-Locataire et pour faire dresser un ou plusieurs autres devis par des entreprises qualifiées.

De convention expresse, le Sous-Locataire pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre.

10.6 - État récapitulatif et prévisionnel des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce est annexé au présent Sous-Sous-Bail un état récapitulatif et prévisionnel des travaux (**Annexe n°8**).

Le Sous-Locataire communiquera au Sous-Sous-Locataire, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux communiqués par le Sous-Locataire au Sous-Sous-Locataire en application de ce qui précède n'est ou ne sera communiqué qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du Sous-Locataire de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

Article 11 - ENVIRONNEMENT – SÉCURITÉ - RÉGLEMENTATION

11.1 – Autorisations administratives

Le Sous-Sous-Locataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le Sous-Locataire, de l'obtention et du maintien de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, à l'occupation des Locaux Loués et à leur ouverture au public.

Le Sous-Sous-Locataire fera également son affaire personnelle, sans recours contre le Sous-Locataire, des servitudes de toute nature, ainsi que des réglementations susceptibles de modifier ou de restreindre les possibilités d'utilisation, la distribution et la consistance des Locaux Loués, sans pouvoir prétendre à une réduction des loyers.

11.2 - Travaux imposés par la réglementation

Le Sous-Sous-Locataire s'engage à se conformer à toutes réglementations applicables à l'Ensemble immobilier et à l'activité exercée dans les Locaux Loués, sous peine d'avoir à en supporter toutes les conséquences financières, de telle sorte que le Sous-Locataire ne soit en aucune façon ni recherché ni inquiété à ce sujet.

En outre, si les autorités administratives ou judiciaires exigent la fermeture temporaire des Locaux Loués pour une raison imputable au Sous-Sous-Locataire, ce dernier restera débiteur des loyers et charges sans aucun recours contre le Sous-Locataire.

Le Sous-Sous-Locataire sera, en outre, tenu de faire son affaire personnelle de tous les travaux quel qu'en soit le montant et la nature, imposés soit par des dispositions législatives ou réglementaires, soit par des injonctions administratives, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de mise aux normes environnementales, et/ou en vue de l'obtention du certificat de conformité des travaux pouvant être ainsi prescrits, sans qu'il puisse se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil.

Le Sous-Sous-Locataire exécutera tous les travaux visés ci-dessus sous sa seule responsabilité et sans recours contre le Sous-Locataire. Il devra souscrire ou demander au Sous-Locataire de souscrire, tant pour son propre compte que pour celui du Sous-Locataire, toutes polices légalement obligatoires ou celles qu'il jugerait utiles, et exiger des entreprises une couverture suffisante de leurs risques.

11.3 - Protection de l'environnement

11.3.1 - Matières et matériels dangereux et/ou polluants

Le Sous-Sous-Locataire s'engage à se conformer aux textes en vigueur sur la détention, la garde, le stockage, le transport, l'installation, l'élimination et l'utilisation de substances, matières et matériels dangereux et/ou polluants, et fera son affaire personnelle, sans recours contre le Sous-Locataire, du paiement de tous frais et dommages et intérêts qui en résulteraient à la suite de toutes actions de l'Administration ou d'un tiers quelconque tant à l'encontre du Sous-Sous-Locataire que du Sous-Locataire.

En outre et si nécessaire, il organisera à l'intérieur des Locaux Loués un service de protection conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

11.3.2 - Réglementation spécifique à l'environnement

a) Le Sous-Locataire déclare et garantit au Sous-Sous-Locataire que le jour de la mise à disposition des Locaux Loués, ceux-ci et plus généralement l'Ensemble immobilier dont ils dépendent ne présenteront pas de risque au regard de la réglementation sur la pollution.

b) Pendant toute la durée du présent Sous-Sous-Bail, le Sous-Sous-Locataire aura l'usage, la direction et le contrôle des Locaux Loués. Il en sera, dès lors, réputé gardien et les Locaux Loués se trouveront placés sous sa responsabilité exclusive, sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit, contre le Sous-Locataire.

S'il était exercé par le Sous-Sous-Locataire, dans les Locaux Loués, une activité susceptible d'entraîner des pollutions, quelles qu'elles soient, notamment du sous-sol, il est convenu ce qui suit :

- Le Sous-Sous-Locataire assumera la charge, dans le strict respect de toute réglementation actuelle et future applicable au type d'activité exercé, de l'élimination de tout déchet et de la récupération de tout matériau ou substance de façon à éviter, notamment, tout effet nocif.
- Le Sous-Sous-Locataire sera réputé détenteur de ces déchets, substances et matériaux et renonce à cet égard à tout recours contre le Sous-Locataire, s'engageant à le garantir et relever indemne de toute réclamation ou action, et ce, en toutes circonstances, notamment en cas de vente des Locaux Loués ou de l'Ensemble immobilier dont ils dépendent.
- En cas de départ du Sous-Sous-Locataire, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, il sera, si l'activité exercée par le Sous-Sous-Locataire peut être considérée comme génératrice de pollution, procédé dans les plus courts délais à un audit au regard de la réglementation environnementale alors en vigueur, de façon à connaître notamment l'état du sol et du sous-sol et ce, aux frais exclusifs du Sous-Sous-Locataire.

Cet audit qui sera réalisé par un organisme qualifié, devra attester que les Locaux Loués sont exempts de matières étrangères et de tout produit et/ou substance toxique.

Le Sous-Locataire fera exécuter au vu des conclusions de cet audit, aux frais exclusifs du Sous-Sous-Locataire, tous les travaux et prestations nécessaires à la décontamination des Locaux Loués, à leur remise en état et à l'enlèvement de tous les produits, matières et/ou substances toxiques ou susceptibles de le devenir, se trouvant sur ou dans les Locaux Loués, objet du Sous-Sous-Bail.

c) Le Sous-Sous-Locataire fera son affaire à ses frais, risques et périls exclusifs, de l'obtention de tous les permis et autorisations, ainsi que de l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'exercice de son activité, au regard de toute réglementation française, communautaire et internationale, en matière d'environnement, en vigueur à la date de signature des présentes et ultérieurement, pendant toute la durée du Sous-Sous-Bail, ses prorogations et renouvellements éventuels, afin que le Sous-Locataire ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

d) Il fera également son affaire à ses frais et risques exclusifs, en cas de survenance d'un incident ou accident quelconque entraînant ou susceptible d'entraîner une atteinte à l'environnement, de tous frais de réparation, remplacement, modification de tous les biens meubles et/ou immeubles, ainsi que de la réparation de tout dommage, quel qu'il soit, causé aux tiers.

e) Le Sous-Sous-Locataire déclare qu'il ne fait, ni n'a jamais fait l'objet de réclamation, d'action administrative ou judiciaire, de décision judiciaire en matière d'atteinte à l'environnement ou de non-respect de la réglementation, devant une juridiction française, communautaire ou internationale.

11.3.3 - Prévention des risques de contamination par la légionnelle

Le Sous-Sous-Locataire déclare avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à la prévention du risque lié aux légionnelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public et notamment de la Circulaire n° 98-771 du Ministre de l'Emploi et de la Solidarité.

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués, objet du présent Sous-Sous-Bail, seraient concernés par cette réglementation, il s'oblige à en respecter les prescriptions et à procéder régulièrement à la réalisation de tous diagnostics, traitements et analyses nécessaires à la prévention desdits risques.

En aucun cas, le Sous-Sous-Locataire ne pourra être recherché ou inquiété à quelque titre que ce soit en ce qui concerne le respect de l'ensemble des dispositions et obligations résultant des textes actuellement en vigueur et de tous textes subséquents, le Sous-Sous-Locataire faisant son affaire personnelle de toute responsabilité à cet égard.

11.4 – Etat des Servitudes, Risques et Pollutions (ERP)

Le Sous-Locataire déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, l'Ensemble immobilier objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques miniers, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, l'Ensemble immobilier n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des Servitudes, Risques et Pollution en date de ce jour, soit de moins de six (6) mois, a été visé par les Parties et est demeuré ci-annexé (**Annexe n°9**).

11.5 - Diagnostic de performance énergétique

Le Sous-Locataire déclare que l'immeuble objet de présentes entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique dans les conditions visées à l'article L.134-1 dudit Code, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé en vue de son affichage à l'intérieur du local dans les cas visés à l'article R.134-4-1 du même Code.

Les Locaux Loués n'étant à ce jour pas achevés, il n'est pas possible d'établir ni de joindre un diagnostic de performance énergétique des Locaux Loués. Le Sous-Locataire communiquera le DPE au Sous-Sous-Locataire dès réception.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera automatiquement annexé aux présentes, et ce, en application de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

11.6 - Etude de sûreté et de sécurité publique

Dans l'hypothèse où l'opération, dont dépend le bien objet du présent Sous-Sous-Bail, devait faire l'objet d'une étude de sûreté et sécurité publique au sens des articles L111-3-1 et R111-48 du code de l'Urbanisme, le Sous-Sous-Locataire s'oblige à respecter les prescriptions qui seraient visées, le cas échéant, dans le « cahier des charges sécurité publique ».

Article 12 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

12.1 – Règles générales

Le Sous-Sous-Locataire devra occuper paisiblement les Locaux Loués.

Il ne devra rien faire qui puisse en troubler la tranquillité, ou apporter un trouble de jouissance au voisinage ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ou l'introduction d'animaux nuisibles.

12.2 – Occupation conforme aux lois et règlements

Le Sous-Sous-Locataire devra se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, l'environnement, de façon que le Sous-Locataire ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Le Sous-Sous-Locataire fera son affaire de tous équipements et installations, et souscrira tous abonnements et contrats d'entretien, nécessaires pour prévenir les risques d'incendie à l'intérieur et à partir des Locaux Loués. Il devra également fournir chaque année, le cas échéant, au Sous-Locataire une copie des rapports de visite ainsi que des certificats de contrôle annuel des installations électriques et des équipements de prévention et de lutte contre les incendies.

12.3 - Utilisation des parties à usage privée et à usage commun

Le Sous-Sous-Locataire s'engage :

- à respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs les stipulations du Sous-Sous-Bail et du règlement intérieur de l'Ensemble immobilier et de leurs modificatifs ultérieurs, ainsi que les instructions qui pourront lui être notifiées par le Sous-Locataire pour améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'Ensemble immobilier.

Le Sous-Locataire pourra en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès à tout ou partie des surfaces à usage commun et prendre toutes mesures à cet effet, comme fermer temporairement tout ou partie des surfaces à usage commun où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, sans que le Sous-Sous-Locataire puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités ou une diminution du loyer ou des charges sous réserve que l'accès aux Locaux Loués lui soit assuré.

Le Sous-Locataire se réserve d'une manière générale le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Sous-Sous-Bail, ses prorogations et renouvellements éventuels et sans devoir obtenir l'approbation du Sous-Sous-Locataire, des changements ou modifications à la configuration et à l'utilisation des surfaces communes et de toutes autres parties de l'Ensemble immobilier.

- à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins ou tiers un danger ou une nuisance.

Le Sous-Locataire pourra également fermer temporairement, pour des raisons de sécurité et/ou en cas de survenance d'un accident, tout ou partie de l'Ensemble Immobilier.

12.4 - Exploitation du commerce

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Sous-Sous-Locataire devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

A compter de l'ouverture au public de son commerce, le Sous-Sous-Locataire devra maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

Le Sous-Sous-Locataire ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

12.5 – Visite des lieux

Sous réserve des autres droits de visite prévus au présent Sous-Sous-Bail, le Sous-Sous-Locataire s'engage :

a) A laisser libre accès aux Locaux Loués au Sous-Locataire, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous contrôles ou travaux nécessaires ou utiles, de vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution de travaux à la charge du Sous-Sous-Locataire, ou encore faire procéder à toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics techniques obligatoires ou utiles ou encore au mesurage ou à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.

b) Dans le cas où le Sous-Locataire désirerait vendre l'Ensemble immobilier ou les Locaux Loués, à laisser visiter les Locaux Loués par toute personne munie d'une autorisation du Sous-Locataire, les Jours Ouvrables.

c) De même, à permettre la visite des Locaux Loués aux Jours Ouvrables à toute personne susceptible de prendre les Locaux Loués en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre des Parties ainsi qu'à partir du jour où la résiliation du Sous-Sous-Bail serait amiablement convenue ou judiciairement prononcée ou constatée.

d) Enfin, à laisser le Sous-Locataire ou ses représentants visiter les Locaux Loués une fois par an afin de permettre la publicité de ses réalisations.

Sauf urgence manifeste, le Sous-Locataire devra aviser le Sous-Sous-Locataire de ces visites au moins deux (2) jours calendaires à l'avance.

Article 13 - ASSURANCES

13.1 – Polices à souscrire par le Sous-Sous-Locataire

13.1.1 - Lorsqu'il réalisera ses travaux d'aménagement intérieurs, le Sous-Sous-Locataire devra souscrire, à ses frais :

- Une police " Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage ", si le volet Responsabilité Civile n'est pas intégré au contrat Tous Risques Chantier, en vue de couvrir les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution de ses propres travaux ;
- Si la nature des travaux le requiert, une police " Dommages Ouvrage " et une police « Responsabilité Civile Décennale du Constructeur Non Réalisateur permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du code civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978. Cette police pourra être souscrite auprès de la compagnie retenue par le Sous-Locataire dans le cadre de la construction de l'Ensemble Immobilier.
- Une police " Tous Risques Chantier ", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci. Elle devra contenir un volet « Dommages aux existants » et un volet « Dommages immatériels consécutifs ». Cette police pourra être souscrite auprès de la compagnie retenue par le Sous-Locataire dans le cadre de la construction de l'Ensemble Immobilier.

13.1.2 – Pendant toute la durée de son occupation, le Sous-Sous-Locataire devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les agencements par lui réalisés, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, des dégâts des eaux et tous autres risques tels que explosions, bris de glaces, chute de la foudre, dommages électriques, tempêtes, ouragan, grêle et neige sur les toitures, fumées, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, chocs de véhicules terrestres à moteur, dégâts des eaux, gel, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et catastrophes naturelles.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à tout moment sur la demande du Sous-Locataire, par la remise des attestations et des justificatifs de paiement des primes.

Le Sous-Sous-Locataire devra déclarer sous (48) quarante-huit heures à ses assureurs d'une part, au Sous-Locataire d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Sous-Sous-Locataire par les compagnies d'assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du Sous-Locataire, le présent Sous-Sous-Bail valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

13.2 – Polices souscrites par le Sous-Locataire

13.2.1 - Le Sous-Sous-Locataire s'oblige à rembourser au Sous-Locataire sur justifications, le montant de la prime d'assurance que celui-ci acquitte en qualité de propriétaire de l'Ensemble immobilier, pour les risques

d'incendie et généralement tous dégâts en reconstruction, valeur à neuf et plus généralement contre tous risques que peut encourir le bâtiment à quelque titre, à quelque époque, et sous quelque forme que ce soit, de la manière la plus étendue et ce, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Toutes primes ou surprimes seront incluses dans ce remboursement, qu'elles résultent ou non de l'activité exercée par le Sous-Sous-Locataire.

Si l'activité exercée par le Sous-Sous-Locataire entraîne soit pour le Sous-Locataire, soit pour les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Sous-Sous-Locataire sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées tant par le Sous-Locataire que par les colocataires ou voisins, en tout cas de garantir le Sous-Locataire contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

De même, le Sous-Sous-Locataire ne pourra opposer au Sous-Locataire les franchises qui seraient appliquées par le ou les assureur(s) et sera tenu de lui verser les sommes correspondantes.

Le Sous-Sous-Locataire s'oblige également à rembourser au Sous-Locataire toutes les primes que ce dernier devrait payer à son assureur (telles que franchise, majoration de primes...) suite à la mise en œuvre de son assurance pour quelque cause que ce soit, y compris suite à un acte de vandalisme ou de vol entraînant une détérioration immobilière.

Il est expressément convenu que le Sous-Locataire pourra à tout moment pendant la durée du Sous-Sous-Bail, souscrire lui-même ou demander au Sous-Sous-Locataire de souscrire toutes assurances que la législation imposerait ainsi que celles qui pourraient être nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, particulièrement dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux Loués par le Sous-Sous-Locataire.

13.2.2 - Les Parties renoncent réciproquement à tous recours au titre des risques couverts par les polices visées ci-dessus et s'obligent à obtenir de leurs assureurs respectifs pareille renonciation réciproque contre elles et leurs assureurs, en cas de réalisation d'un événement garanti par lesdites polices.

13.2.3 - Il est par ailleurs rappelé que conformément aux dispositions de l'article 3.5.19 du Bail Principal, les contrats d'assurances du Sous-Sous-Locataire devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur.

Article 14 – RENONCIATION À RECOURS DU SOUS-SOUS-LOCATAIRE

Le Sous-Sous-Locataire renonce à tout recours contre le Sous-Locataire et ses assureurs :

1°) en cas de vol ou tentative de vol ou autre acte de malveillance dont le Sous-Sous-Locataire pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances, le Sous-Locataire n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Sous-Sous-Locataire fera son affaire personnelle de la remise en état des Locaux Loués ;

2°) en cas d'interruption de fournitures ou de prestations, notamment dans le service du chauffage, de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante du Sous-Locataire;

3°) en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, ou d'humidité ;

4°) en cas de vols, dégradations, accidents, dont le Sous-Sous-Locataire pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu ;

5°) en cas de fermeture temporaire de l'Ensemble Immobilier justifiée par des raisons de sécurité (risque d'atteinte aux personnes, réparations urgentes, mesures de constatation ou d'instruction à la suite d'un accident ou d'une agression, etc.).

Article 15 – DESTRUCTION OU ÉVACUATION DES LOCAUX LOUÉS

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code civil, il est convenu de ce qui suit.

a) En cas de destruction totale des Locaux Loués, le Sous-Sous-Bail sera résilié de plein droit à la demande du Sous-Locataire ou du Sous-Sous-Locataire.

b) En cas de destruction partielle des Locaux Loués, le Sous-Locataire aura seul le droit d'opter entre la poursuite du Sous-Sous-Bail avec réduction du loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux Loués et pendant le temps de cette non-utilisation, ou sa résiliation.

c) Dans tous les cas prévus aux paragraphes a) et b), aucune indemnité ne sera due réciproquement sauf en cas de manquement imputable à l'une ou à l'autre Partie à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

Chacune des Parties conservera néanmoins tous les droits qu'elle tient des polices d'assurances souscrites.

Article 16 - CESSION - SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE

16.1 – Cession

Au sens du présent article, la cession s'entend de toute forme de transfert du droit au Sous-Sous-Bail.

Le Sous-Sous-Locataire ne pourra en aucun cas céder son droit au présent Sous-Sous-Bail seul.

S'il entend céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce au sens de l'article L.145-16 du code de commerce, il ne pourra le faire qu'à la triple condition :

- que le Sous-Locataire n'ait pas usé du droit de préférence qui est ci-après convenu à son profit,
- que le Sous-Locataire ait donné son agrément à la cession dans les conditions ci-après,

- que le Sous-Sous-Locataire soit à jour de toutes ses obligations envers le Sous-Locataire (sous la seule réserve des dispositions légales impératives applicables en cas de procédure collective du Sous-Sous-Locataire).

Et sous réserve de l'existence éventuelle dans le périmètre dont dépend l'Ensemble immobilier d'un droit de préemption communal institué conformément aux dispositions de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme.

16.1.1 - En cas de projet de cession par le Sous-Sous-Locataire de son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Sous-Locataire bénéficiera d'un droit de préférence à égalité de charges et de conditions pour lui ou toute personne qu'il voudra se substituer.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera tant au Sous-Sous-Locataire initial qu'aux cessionnaires ou bénéficiaires successifs, pendant toute la durée du Sous-Sous-Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

a) A cet effet, le Sous-Sous-Locataire devra inviter le Sous-Locataire à exercer son droit de préférence ou à donner son agrément à la cession en lui adressant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une notification qui, à peine de nullité de la notification et de tous actes subséquents, devra être accompagnée du projet d'acte intégral mentionnant notamment les nom et adresse du candidat cessionnaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée ; la lettre de notification devra en outre préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession qui ne pourra intervenir moins de deux (2) mois après la réception de cette notification en l'absence de droit de préemption communal, ou moins de trois (3) mois en cas d'existence d'un droit de préemption communal.

b) Le Sous-Locataire aura la faculté, dans les quarante-cinq (45) jours calendaires de la réception de cette notification, d'informer le Sous-Sous-Locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision (sous réserve de l'exercice par la collectivité de son éventuel droit de préemption) d'exercer le droit de préférence qui lui est conféré, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituera, et, à défaut, d'agréer ou de refuser l'agrément.

Si le Sous-Locataire n'exerce pas son droit de préférence, il ne pourra refuser de donner son agrément à la cession que pour un motif légitime tel, notamment, qu'une insuffisance manifeste de solidité financière du cessionnaire pressenti.

A défaut de réponse du Sous-Locataire dans le délai de soixante (60) jours, son droit de préférence sera éteint et son agrément sera tacitement acquis.

c) En cas d'exercice du droit de préférence, la cession au profit du Sous-Locataire ou de la personne par lui désignée devra être régularisée dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du Sous-Locataire.

Cette cession, si elle intervient au profit du Sous-Locataire, prendra la forme d'un acte de résiliation du Sous-Sous-Bail, et s'effectuera moyennant le paiement par le Sous-Locataire d'une indemnité de résiliation égale au prix mentionné au projet de cession du fonds éventuellement augmenté du coût des obligations en nature qui devaient peser sur le candidat acquéreur. La cession, si elle intervient au profit d'un tiers commerçant, prendra la forme d'une cession de fonds de commerce.

d) Si le Sous-Locataire n'exerce pas son droit de préférence, la cession devra être régularisée dans les trois (3) mois au plus tard de la première notification du projet au Sous-Locataire. A défaut, le Sous-Sous-Locataire devra recommencer la procédure prévue ci-dessus.

En outre, dans tous les cas de renonciation du Sous-Locataire à exercer son droit de préférence, si la cession est consentie à des conditions ou à un acquéreur différent de ceux mentionnés dans la notification initiale, le Sous-Sous-Locataire devra recommencer la procédure ci-dessus à défaut de quoi la cession serait nulle et inopposable au Sous-Locataire, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue au présent Sous-Sous-Bail.

Les stipulations du présent article 16.1 sont intégralement applicables dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'égard du Sous-Sous-Locataire.

16.1.2 - Toute cession, pour être valable, devra être faite par acte rédigé par un avocat, en présence du Sous-Locataire ou lui dûment appelé et ne pourra être consentie moyennant un loyer inférieur à celui du présent Sous-Sous-Bail, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Sous-Locataire.

L'acte de cession devra dans tous les cas être signifié par le Sous-Sous-Locataire au Sous-Locataire conformément à l'article 1690 du Code civil dans les quinze (15) jours de sa signature. La signification devra contenir la justification du respect des stipulations qui précèdent.

16.1.3. - Le Sous-Sous-Locataire restera garant solidaire avec son cessionnaire et les cessionnaires successifs du paiement du loyer, des charges et accessoires, des contributions et taxes et du respect de toutes les clauses et conditions du Sous-Sous-Bail, pendant une durée de trois (3) ans à compter de la prise d'effet de la cession, de manière que le Sous-Locataire puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice des droits qu'il aura de poursuivre le Sous-Sous-Locataire sans discussion préalable du ou des cessionnaires.

A cet effet, une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au Sous-Locataire, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct.

En outre tout cessionnaire du présent Sous-Sous-Bail sera tenu envers le Sous-Sous-Locataire solidairement avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Sous-Sous-Bail, durant tout le temps de son obligation de solidarité, au paiement des loyers, des charges et à l'entière exécution du Sous-Sous-Bail, même pour des causes antérieures à la cession et alors même qu'il ne serait plus dans les Locaux Loués et aurait cédé son droit audit Sous-Sous-Bail.

16.2 – Sous-location, domiciliation et location-gérance

16.2.1. Le Sous-Sous-Locataire ne pourra ni sous-louer en totalité ou en partie les Locaux Loués, ni consentir de domiciliation ou encore de location-gérance sur son fonds de commerce, ni mettre les Locaux Loués à disposition sous quelque forme que ce soit, que ce soit à titre onéreux ou gratuit, sans le consentement préalable exprès et par écrit du Sous-Locataire, sous peine de nullité des sous-locations, domiciliations ou locations-gérance consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au Sous-Locataire.

En cas de sous-location partielle ou totale, domiciliation ou de mise en location-gérance dûment autorisée par le Sous-Locataire, le Sous-Sous-Locataire restera seul responsable envers le Sous-Locataire du paiement des loyers, charges et de l'exécution de toutes les charges et conditions du présent Sous-Sous-Bail.

Les Locaux Loués formant un tout unique et indivisible dans la commune intention des Parties, la sous-location partielle ne pourra donner lieu au profit du ou des sous-sous-locataire(s) à aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Sous-Locataire.

Le Sous-Sous-Locataire s'oblige, au surplus, à assumer vis à vis de son sous-sous-locataire, le paiement de toute indemnité éventuelle de quelque nature que ce soit, en particulier celle pouvant être due en vertu de la réglementation sur la propriété commerciale.

16.2.2. Par principe : Toute sous-location, totale ou partielle de même que toute location-gérance dûment autorisée par le Sous-Locataire, pour être valable, devra être faite par acte rédigé par un avocat, en présence du Sous-Locataire ou lui dûment appelé et ne pourra être consentie moyennant un loyer inférieur à celui du présent Sous-Sous-Bail.

A cet effet, une copie exécutoire de l'acte de sous-location ou de l'acte portant mise en location-gérance du fonds de commerce sera délivrée au Sous-Locataire, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre direct, le sous-sous-locataire, respectivement le locataire-gérant devant s'obliger solidairement avec le Sous-Sous-Locataire au paiement des loyers, des charges et à l'entière exécution du présent Sous-Sous-Bail.

Par ailleurs, la sous-location totale ou partielle de même que toute location-gérance dûment autorisée par le Sous-Locataire, qui serait établie par acte sous seing privé devra comporter pouvoir exprès de toutes les parties emportant reconnaissance d'écritures et de signatures et donner irrévocablement pouvoir au Sous-Locataire d'en faire dépôt au rang des minutes de son notaire, aux frais du Sous-Sous-Locataire, pour lui assurer ainsi un titre exécutoire.

A cet effet, un exemplaire original de l'acte sera remis immédiatement au Sous-Locataire.

Faute par le Sous-Sous-Locataire d'exécuter cet engagement dans son intégralité, la sous-location, respectivement la location-gérance sera de plein droit inopposable au Sous-Locataire, et le Sous-Locataire pourra si bon lui semble mettre en œuvre la clause résolutoire du Sous-Sous-Bail à l'encontre du Sous-Sous-Locataire.

Article 17 – CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU SOUS-SOUS-LOCATAIRE

Le changement d'état du Sous-Sous-Locataire devra être notifié au Sous-Locataire dans le mois de l'évènement.

Il en sera ainsi en cas de modification des statuts de la société Sous-Sous-Locataire (transformation, changement de dénomination sociale ou de siège social, etc.) ou de changement de son représentant légal.

Article 18 - SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

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

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

Article 19 – ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE DU SOUS-SOUS-BAIL

Au regard de ce qui précède, et dans l'hypothèse où des dispositions légales ou réglementaires impératives rendraient inapplicables une ou plusieurs des stipulations du Sous-Sous-Bail, il est spécialement convenu de ce qui suit :

Si une charge, une taxe ou une contribution que le Sous-Sous-Locataire a accepté d'assumer aux termes du présent Sous-Sous-Bail ne pouvait plus ultérieurement lui être re-facturée par le Sous-Locataire, ou si d'autres stipulations relatives aux conditions économiques du Sous-Sous-Bail sont rendues inapplicables, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi de nouvelles stipulations conformes aux dispositions légales et aussi proches que possible des conditions convenues au départ.

A défaut de parvenir à se mettre d'accord sur ces nouvelles stipulations dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande qui aura été formée par lettre recommandée par l'une d'elles, les Parties s'en remettront à la décision d'un expert qui aura le rôle d'un tiers chargé de déterminer et d'arbitrer cet élément du prix du Sous-Sous-Bail par similitude avec le mécanisme de l'article 1592 du Code civil.

Cet expert sera désigné soit par décision commune des Parties, soit, sur requête de l'une d'elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble immobilier qu'il désignera parmi la liste des experts spécialisés en gestion immobilière d'entreprise et agréés par la Cour de cassation.

L'expert ainsi désigné rendra sous trois (3) mois à compter de la réception par lui d'un dossier complet, sauf prorogation pour une durée supplémentaire d'un (1) mois d'un commun accord entre les Parties ou par décision du juge, ses conclusions écrites qui comprendront une solution conforme aux nouvelles prescriptions légales et réglementaires et aussi proche que possible des conditions initialement convenues au présent Sous-Sous-Bail et de la commune intention des Parties.

De convention expresse, ces conclusions s'imposeront, sans recours possible, aux Parties qui s'engagent à régulariser dans le mois de leur notification un avenant au Sous-Sous-Bail qui en reprendra le contenu. Les honoraires de l'expert et d'établissement de l'avenant seront partagés par moitié entre les Parties.

Article 20 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte, ou d'une somme quelconque due en vertu du présent Sous-Sous-Bail, ou d'un rappel de loyers après révision ou renouvellement, ou d'une indemnité

d'occupation en cas de maintien dans les lieux après refus de renouvellement, ou encore à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent Sous-Sous-Bail et de ses annexes notamment le règlement intérieur ou des obligations imposées au Sous-Sous-Locataire par la loi et les règlements, et un (1) mois après, selon le cas, un commandement de payer ou d'exécuter reproduisant la présente clause et resté sans effet, le présent Sous-Sous-Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Sous-Locataire et l'expulsion du Sous-Sous-Locataire et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

Tous les frais avancés ou payés par le Sous-Locataire pour l'exécution de toutes les conditions du Sous-Sous-Bail et aussi pour le recouvrement des sommes dues seront à la charge du Sous-Sous-Locataire ainsi qu'il s'y oblige, et le dépôt de garantie restera acquis au Sous-Locataire à titre de premiers dommages et intérêts.

En cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire du Sous-Sous-Bail ou à la date pour laquelle un congé aurait été signifié au Sous-Locataire ou au Sous-Sous-Locataire (mais dans ce dernier cas sous réserve le cas échéant des dispositions du Code de commerce relative à l'indemnité d'éviction), le Sous-Sous-Locataire sera débiteur d'une indemnité d'occupation journalière égale à deux fois le Loyer journalier hors taxe, TVA en sus, qui aurait été applicable en cas de non résiliation, augmentée des charges et taxes en vigueur à la date de fin du Sous-Sous-Bail, sans préjudice du droit du Sous-Locataire à indemnisation complémentaire.

Article 21 – FRAIS ET ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris tout avenant quel qu'il soit (exemple : avenant de révision) et tout renouvellement, ainsi que le coût des copies exécutoires destinées au Sous-Locataire, seront supportés et acquittés par le Sous-Sous-Locataire qui s'y oblige.

Le Sous-Sous-Locataire supportera les frais d'enregistrement auprès du service des impôts compétent s'il souhaite procéder à cet enregistrement qui n'est pas requis par le Sous-Locataire.

Article 22 – CLAUSE DE CONFIDENTIALITÉ

Chaque Partie s'engage à conserver confidentiels les termes, conditions et annexes du présent Sous-Sous-Bail ainsi que les informations échangées au titre de son application, et s'en interdit la divulgation à des tiers, sauf accord express préalable de l'autre Partie et hormis le cas où l'une des Parties serait amenée à s'en prévaloir pour obtenir l'exécution du bail ou veiller au respect des clauses qu'il contient.

Mention sera faite de ces engagements dans les contrats de sous-sous-Location.

Article 23 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur domicile ou siège social respectif.

Article 24 – ENSEMBLE CONTRACTUEL

Le présent contrat est constitué du présent Sous-Sous-Bail et de ses annexes, lesdits documents formant un ensemble contractuel indissociable et indivisible.

Article 25 – NULLITÉ OU INEFFICACITÉ D'UNE CLAUSE

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent Sous-Sous-Bail venait à être déclarée nulle, non écrite, inopposable ou inapplicable par toute autorité ou juridiction compétente, cette nullité ou inefficacité n'emportera pas la nullité de l'intégralité du Sous-Sous-Bail, ni même la nullité ou l'inefficacité de la clause qui subsistera après retranchement de la disposition annulée.

Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent ou le plus proche possible de l'intention des Parties, ou lorsque cette commune intention ne peut pas être déterminée, de l'intention de la Partie que la stipulation concernée visait à protéger.

Article 26 – MODALITÉS D'EXÉCUTION

Par dérogation aux dispositions de l'article 1219 et 1220 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées aux présentes, même en cas d'inexécution grave par l'autre Partie de ses propres obligations nées des présentes.

En conséquence de cet engagement réciproque, chaque Partie renonce également à accepter une exécution imparfaite du présent Acte de Renouvellement ou solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

Le Preneur accepte d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renonce expressément à demander une renégociation des termes et conditions du présent Sous-Sous-Bail ou la résolution du présent Acte de Renouvellement dans les conditions de l'article 1195 du Code civil, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution des présentes excessivement onéreuse.

CHAPITRE II - CONDITIONS PARTICULIÈRES DU SOUS-SOUS-BAIL COMMERCIAL

Outre les stipulations du Chapitre I ci-avant, le Sous-Sous-Bail est soumis aux Conditions Particulières ci-après lesquelles complètent et/ou modifient les Conditions Générales visées ci-avant aux présentes, la numérotation adoptée renvoyant substantiellement à la nomenclature des articles du Chapitre I.

En cas de contradiction entre les Conditions générales et les Conditions Particulières, les dispositions des Conditions Particulières prévaudront.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux, objet du présent Sous-Sous-Bail, sont situés 1 rue Rouget de Lisle et 111 Quai du Président Roosevelt - Halles d'Issy 92130 Issy-les-Moulineaux.

Ces derniers se décomposent comme suit:

- Stand n° 11 d'une surface d'environ 12 m² (soit 7 mètres linéaires) ;
- Un espace de stockage froid d'une superficie d'environ 2,70m2 et portant le n° 15 des plans.

Les Locaux sont matérialisés sur les plans joints en annexe (**Annexe 4**).

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent Sous-Sous-Bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter de la date de livraison des Locaux Loués laquelle coïncidera avec la date de prise d'effet du Sous-Sous-Bail (ci-après la « **Date de Prise d'Effet du Sous-Sous-Bail** »).

Le Sous-Sous-Locataire pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-4 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux Loués devront servir au Sous-Sous-Locataire exclusivement pour l'exploitation d'un commerce de **traiteur italien : restauration rapide, vente sur place, à emporter ou en livraison de pâtes, épicerie fine, focaccia, restauration rapide**.

La vente de quatre (4) softs ou sodas, deux (2) références de vins et deux (2) bières (bouteille uniquement) est autorisée.

La vente de bière pression, eaux et boissons chaudes est interdite.

L'exploitation d'une licence IV est interdite.

ARTICLE 6 – LOYER

6-1-1 – Taux applicable

Le taux applicable pour la détermination du loyer variable est fixé à **10 %** du chiffre d'affaires Hors Taxes réalisé par le Sous-Sous-Locataire.

Loyer annuel Hors Taxes de la chambre froide : MILLE HUIT CENT (1 800) euros.

6-2-1 – Loyer minimum garanti

Le Sous-Sous-Locataire devra verser au Sous-Locataire un loyer minimum annuel garanti dont le montant est fixé à la somme de **TRENTE CINQ MILLE (35 000) euros Hors Taxes et Hors Charges**.

6-3 Point de départ du loyer et des charges

Dans le cas où l'Administration imposerait le paiement de la TVA ou de taxes de quelque nature que ce soit portant sur la période de franchise de loyer ci-dessus mentionnée, le Sous-Sous-Locataire la /ou les rembourserait au Sous-Locataire à toute demande de ce dernier, en contrepartie de la délivrance d'une facture rectificative portant sur la régularisation de la TVA et de toutes autres sommes liées.

6-6 Droit d'entrée

Montant : QUATRE VINGT SIX MILLE QUATRE CENT VINGT DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTS (86 422,50) euros HT, soit CENT TROIS MILLE SEPT CENT SEPT (103 707) euros TTC

Règlement aux présentes : **SOIXANTE SEPT MILLE SEPT CENT SEPT (67 707) euros TTC**, déduction faite des TRENTE SIX MILLE (36 000) euros réglés à la signature du contrat de réservation.

ARTICLE 9 – DÉPÔT DE GARANTIE

Montant : DEUX MILLE NEUF CENT VINGT (2 920) euros HT

Règlement aux présentes : **DEUX MILLE NEUF CENT VINGT (2 920) euros HT**

ARTICLE 8-4 PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

La première provision pour charges communes telles que visées à l'article 8.2 est fixée à MILLE DEUX CENT (1 200) euros hors taxes par mois.

ARTICLE 21- FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Sous-Sous-Locataire verse à la signature des présentes au Sous-Locataire la somme de TROIS CENT SOIXANTE QUINZE (375) euros hors taxes, soit QUATRE CENT CINQUANTE (450) euros TTC correspondant aux frais d'établissement du présent Sous-Sous-Bail.

CHAPITRE III - CONDITIONS DÉROGATOIRES CONSENTIES A TITRE INTUITU PERSONAE (non cessibles par le Sous-Sous-Locataire)
--

A titre liminaire, il est précisé ce qui suit :

De convention expresse entre les Parties, les Conditions Dérogatoires prévalent sur les Conditions Particulières et les Conditions Générales ainsi que sur les annexes du Sous-Sous-Bail en tout ce qu'elles pourraient supprimer, compléter ou modifier desdites dispositions, suivant l'ordre croissant établi ci-dessous :

- 1) Conditions Dérogatoires
- 2) Conditions Particulières
- 3) Conditions Générales
- 4) Annexes

Les Conditions Dérogatoires accordées à titre INTUITU PERSONAE le sont en considération exclusive de la personne du Sous-Sous-Locataire.

Ces conditions ne sont transmissibles à aucun titre, ni en cas de cession et / ou apport de fonds de commerce, ni en cas de cession et / ou apport des parts ou actions de la société titulaire du Sous-Sous-Bail et, plus généralement, de toute opération de transmission (fusion, scission de sociétés, transmission universelle de patrimoine et/ou apport d'une partie de l'actif d'une société).

4.3- Exclusivité accordée sur le métier de traiteur italien

6.1.3- Remise de documents / Comptabilité / Contrôle comptable

Alinéa 5

Le Sous-Locataire aura, d'autre part, le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois (3) ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle des attestations annuelles comptables seulement

10.4- Accession - Rétablissement

Tous agencements, embellissements, constructions, améliorations et installations (ci-après les « agencements ») faits ou payés par le Sous-Sous-Locataire dans les Locaux Loués, y cloisons mobiles, resteront en fin de Sous-Sous-Bail la propriété du Sous-Sous-Locataire, à l'exception de tous "agencements" directement fixés au bâti.

En cas de reprise de l'espace loué par le Sous-Locataire une clause de rendez-vous est dès à présent fixée afin de valoriser l'investissement sur l'aménagement supporté par le Sous-Sous-Locataire.

11.1 – Autorisations administratives

Le Sous-Sous-Locataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le Sous-Locataire, de l'obtention et du maintien de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, à l'occupation des Locaux Loués et à leur ouverture au public.

Étant entendu que ces obligations ne s'appliquent que dans le cadre de l'activité du Sous-Sous-Locataire. Ce dernier n'étant pas responsable de l'obtention des autorisations administratives du Sous-Locataire pour l'Ensemble Immobilier.

16.1.3. - Le Sous-Sous-Locataire restera garant solidaire avec son cessionnaire et les cessionnaires successifs du paiement du loyer, des charges et accessoires, des contributions et taxes et du respect de toutes les clauses et conditions du Sous-Sous-Bail, pendant une durée de **dix huit (18) mois** à compter de la prise d'effet de la cession, de manière que le Sous-Locataire puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice des droits qu'il aura de poursuivre le Sous-Sous-Locataire sans discussion préalable du ou des cessionnaires.

Article 18 - SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Non applicable pour le Sous-Sous-Locataire NLV (accord exceptionnel)

Article 20 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte, ou d'une somme quelconque due en vertu du présent Sous-Sous-Bail, ou d'un rappel de loyers après révision ou renouvellement, ou d'une indemnité d'occupation en cas de maintien dans les lieux après refus de renouvellement, ou encore à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent Sous-Sous-Bail et de ses annexes notamment le règlement intérieur ou des obligations imposées au Sous-Sous-Locataire par la loi et les règlements, et **trois (3) mois** après, selon le cas, un commandement de payer ou d'exécuter reproduisant la présente clause et resté sans effet, le présent Sous-Sous-Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Sous-Locataire et l'expulsion du Sous-Sous-Locataire et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

Règlement intérieur

Article 5

Il est convenu entre les parties que le Sous-Sous-Locataire ne saurait être tenu pour responsable de toute non conformité et/ou non-respect de la réglementation pouvant entraîner un retard d'ouverture dès lors que ce dernier dépend d'un aménageur unique imposé par le Sous-Locataire.

ANNEXES

- Annexe 1 : Pouvoir du Sous-Locataire
- Annexe 2 : Pouvoir du Sous-Sous-Locataire
- Annexe 3 : Promesse de bail commercial du 23 juillet 2020
- Annexe 4 : Plan des locaux loués
- Annexe 5 : Règlement Intérieur
- Annexe 6 : Descriptif sommaire et plans
- Annexe 7 : Cahier des charges techniques « stands commerçants »
- Annexe 8 : Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux
- Annexe 9 : Etat des Servitudes, Risques et Pollution (ERP)

Fait à Anglet,

Le 12 août 2022

En deux (2) exemplaires originaux.

Le Sous-Locataire

Le Sous-Sous-Locataire
