

Toulouse, le 21 mars 2023

Décision prise par le Président de Réseau31

Décision n°20230321 – n°133

Le Président du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne dénommé Réseau31 ;

Vu l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts de Réseau31 et notamment l'article 13-2 ;

Vu la délibération du Conseil syndical de Réseau31 portant délégations de compétences au Président et au Bureau syndical en date du 18 octobre 2021 ;

Considérant le point A3-3 de la délégation de compétences au Président ;

Considérant que Réseau31 a établi son antenne de Revel dans des locaux sis 22, chemin de la Pomme - ZI de la Pomme à Revel par bail commercial conclu avec la SCI Le Clos d'Ariane ;

Considérant que ledit bail commercial court du 1^{er} février 2018 au 31 janvier 2027 ;

Considérant l'augmentation à venir des missions de Réseau31 dans le Revélois notamment en 2026 avec le transfert des compétences Eau et Assainissement aux intercommunalités ;

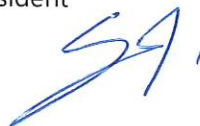
Considérant qu'en regard, les locaux sont trop exigus et ne permettent pas de faire face en matière de logistique ;

Considérant qu'il convient ainsi, par anticipation, de mettre un terme au bail s'y rapportant ;

décide

Article unique : d'un commun accord avec la SCI Le Clos d'Ariane, de procéder à la résiliation du bail commercial relatif aux locaux de 225 m² sis 22, chemin de la Pomme - ZI de la Pomme à Revel, à la date du 1^{er} avril 2023.

Sébastien VINCINI
Président



Annexe : Bail commercial

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Société Civile Immobilière dénommée "SCI Le Clos d'Ariane"
SCI au capital de 10 000 €
Dont le siège social est à 31250 VAUDREUILLE "Loulm"
Immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n° 452 987 522
représentée par son gérant, Madame PEYRUSSAN Dominique, née le 28/05/1960 à REVEL
demeurant à REVEL 57 Avenue des Bourdettes, agissant dans le cadre l'objet social.

ci-après dénommée le « BAILLEUR », le « CREDIT PRENEUR » OU le « LOCATAIRE PRINCIPAL »

ET :

Le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne (SMEA) Réseau 31
dont le siège social est à 31 400 TOULOUSE 3, rue André Villet – ZI de Montaudran
représenté par son Président, Monsieur Sébastien VINCINI,
en vertu d'une décision en date du 19/12/2017

ci-après dénommé le « PRENEUR » OU le « sous-locataire »

d'autre part

Ci après dénommés ensemble les « PARTIES »

CHAPITRE 1 : DESCRIPTION

ARTICLE 1 : OBJET

Le BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du code du commerce et à celles des articles R.145-1 à R.145-11 ; D.145-12 à D.145-19 ; et R.145-20 à R.145-33 du code de commerce, au PRENEUR, qui accepte, les locaux, sur lesquels il est titulaire d'un crédit-bail immobilier ci après désignés.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Le local donné à bail consiste en :

Commune de REVEL 31250, zone Industrielle de la Pomme: Un local neuf édifié sur une parcelle cadastrée section ZX, N°585, lieudit Codarman pour 3335 m² ledit local d'une superficie de : 180 m² de dépôt et 45 m² de bureaux. Ensemble 225 m²

Tels que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue de la présente location.

Il est ici précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer.

ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

Le LOCATAIRE PRINCIPAL a la jouissance des lieux ci-après désignés, en vertu d'un contrat CREDIT-BAIL IMMOBILIER consenti par :
La société dénommée CMCIC LEASE, société anonyme au capital de 64.399.232,00 euros, dont le siège social est à Paris (2^{ème}), 48 rue des Petits Champs, identifiée au SIREN sous le numéro

Handwritten signature

332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS. Ladite Société ayant le statut de société financière.

Ci-après dénommée le « CREDIT-BAILLEUR »

Suivant acte reçu en date du 10 octobre 2015 par Me Sophie COPIN, notaire associée à LYON 91 Cours Lafayette avec le concours de Me Gérome GARRIGUES-MAS, notaire associé à REVEL 24 Avenue de Sorèze, contenant CREDIT BAILIMMOBILIER dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code Monétaire et Financier et de l'article 57 de la loi numéro 95-115 du 4 février 1995.

Ce crédit-bail a pour objet les biens immobiliers ci-après désignés.

Désignation

Sur le territoire de la Commune de REVEL 31250 (Haute Garonne), une parcelle de terrain à bâtir entièrement viabilisée, fluides en attente, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section ZX, N°585, lieudit Codarman pour 00ha 33a 35ca

Ce CREDIT-BAIL a été consenti pour une durée de 15 années entières et consécutives à compter du 10 mars 2016 pour se terminer le 9 mars 2031.

Aux termes des dispositions du Contrat de Crédit-Bail relatives à la sous location des locaux, il est expressément convenu les conditions et charges ci-après littéralement rapportées, que le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS LOCATAIRE, s'engagent d'ores et déjà à respecter :

SOUS-LOCATION

Le CREDIT PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des lieux objets du présent contrat, ou faire domicilier le siège social de toute société détenue majoritairement, directement ou indirectement, par lui, sous réserve d'en informer préalablement le CREDIT BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception qui disposera d'un délai d'un mois pour s'y opposer.

Dans les autres cas, la sous-location est autorisée sous réserve de respecter les obligations suivantes :

- autorisation expresse et par écrit du CREDIT BAILLEUR
- la durée de la sous-location ne pourra être supérieure en aucun cas à celle restant à courir pour le contrat de crédit-bail immobilier. La résiliation ou la résolution du crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location même partielle ; en effet, les locaux donnés à crédit-bail forment, dans la commune intention des parties, un tout contractuellement indivisible même s'ils sont matériellement divisibles,
- l'activité du sous-locataire et toute modification ultérieure devront être portées par le CREDIT PRENEUR à la connaissance du CREDIT BAILLEUR et de l'assureur de l'immeuble,
- tous travaux quelle qu'en soit la nature devront être préalablement autorisés par le CREDIT BAILLEUR,
- tout sous-localaire devra renoncer expressément à toute action, droit ou réclamation à l'encontre du CREDIT BAILLEUR,
- concernant l'assurance des biens objets du présent contrat, tout bail de sous-location devra tenir compte des stipulations figurant aux dispositions générales et/ou particulières du Contrat de Crédit-Bail relatives à l'assurance de l'immeuble après achèvement,
- tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs à la sous-location seront à la charge du CREDIT PRENEUR, dans les conditions fixées au présent contrat,
- le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de toute réclamation éventuelle du sous-locataire et du paiement de toute indemnité qui pourrait lui être due, de manière que le CREDIT BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet,

Handwritten signature

- le CREDIT PRENEUR restera en tout état de cause seul débiteur de la totalité du loyer et des charges, comme aussi seul obligé vis-à-vis du CRÉDIT BAILLEUR de la parfaite exécution de toutes les obligations du crédit-bail, même en ce qui concerne les locaux objets de la sous-location,

- le CRÉDIT BAILLEUR ne pourra être tenu au renouvellement de toute sous-location à l'expiration du crédit-bail, y compris en cas de résiliation anticipée ou de résolution, la sous-location ne pouvant créer de lien qu'entre le CREDIT PRENEUR et son sous-locataire.

Toute sous-location consentie par le CREDIT PRENEUR, même celle expressément autorisée par le CREDIT BAILLEUR, sera inopposable au CREDIT BAILLEUR.

Les stipulations du présent article devront obligatoirement être reprises textuellement par le CREDIT PRENEUR dans tout éventuel contrat de sous-location. Une copie du contrat de sous-location, comportant les clauses ci-dessus, devra être remise au CREDIT BAILLEUR.

Le CREDIT BAILLEUR se réserve le droit de percevoir directement entre ses mains le montant des loyers de sous-location.

AGREMENT de la présente sous location par le CREDIT-BAILLEUR :

La présente sous location au profit du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne Réseau 31 dont le siège social est à 31 400 TOULOUSE 3, rue André Villet - ZI de Montaudran, a expressément été autorisée par le CREDIT-BAILLEUR aux termes d'un courrier en date du 15 décembre 2017. L'autorisation expresse du CREDIT BAILLEUR est jointe en annexe 1 des présentes.

PROMESSE DE CESSON DE LOYERS

A la sùreté et garantie du paiement au CREDIT-BAILLEUR de toutes les sommes qui lui sont dues en principal, intérêts et accessoires, le CREDIT-PRENEUR s'engage à céder au CREDIT-BAILLEUR et jusqu'à due concurrence, les redevances futures qui lui seront versées par le sous-locataire du bien objet du présent contrat, soit les Sociétés 2ROP et T.C.F. puis ultérieurement par la ou les sociétés sous-locataires autorisées par le CREDIT BAILLEUR pour la surface restante de 225 m²

La présente garantie pourra être exercée par le CREDIT-BAILLEUR à défaut de paiement des loyers et charges dus par le CREDIT-PRENEUR et ne prendra effet qu'à partir du jour où la sous-location à intervenir aura fait l'objet d'un acte dont un exemplaire devra être remis au CREDIT-BAILLEUR, sans frais pour lui ; le CREDIT-PRENEUR s'engageant également à remettre au CREDIT-BAILLEUR un exemplaire de tout avenant qui modifierait l'acte principal.

Le CREDIT-PRENEUR cédera au CREDIT-BAILLEUR le montant de sa créance sur le sous-locataire au moyen d'un bordereau de cession qui sera établi directement entre les parties dans le cadre des dispositions des articles L. 313-23 à L. 313-34 du Code Monétaire et Financier (Acte de nantissement de créance professionnelle).

Déclaration du PRENEUR

Le PRENEUR déclare expressément avoir pris connaissance des termes visés et rapportés ci-dessus et en accepter, sans réserve vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR, toutes les obligations et conséquences de toute nature y attachées.

Dans les rapports entre le BAILLEUR et le PRENEUR, le présent bail est conclu conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce (codification du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953).

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont consentis ci-après sont liés à l'existence du crédit-bail sus-visé, et que le crédit-bail ne relève pas des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce relatifs aux baux commerciaux.



A l'égard du CREDIT-BAILLEUR (soit la société CMCIC LEASE), le sous-locataire PRENEUR (soit le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne (SMEA) Réseau 31), ne pourra se prévaloir de plus de droits que n'en dispose le BAILLEUR (soit la société SCI LE CLOS D'ARIANE), en sa qualité de crédit-preneur.

Par conséquent il est ici rappelé :

- que cette sous-location est consentie pour une durée ne pouvant excéder celle restant à courir du crédit-bail immobilier sus-énoncé,
- que le sous-locataire (que la sous-location à lui consentie soit partielle ou même totale) déclare et reconnaît qu'il n'aura à aucun moment un droit au maintien dans les locaux objet de la sous-location opposable à CMCIC LEASE, ni aucun droit direct à renouvellement ou encore à percevoir de CMCIC LEASE une indemnité d'éviction, le BAILLEUR n'étant pas lui-même titulaire d'un bail commercial régi par les dispositions du décret du 30 septembre 1953, mais d'un crédit-bail immobilier dont l'expiration, la résiliation ou la résolution, quelle que soit sa cause et l'époque à laquelle elle se produira, entraînera de plein droit la résiliation à la même date du contrat de sous-location, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, les locaux donnés à crédit-bail formant, dans la commune intention des parties, un tout contractuellement indivisible même s'ils sont matériellement divisibles.

L'acte de sous-location prenant lui-même fin automatiquement et de plein droit par le seul fait de la résiliation du crédit-bail immobilier, le sous-locataire devra libérer les locaux occupés par lui sans délai.

En conséquence, le BAILLEUR s'engage à aviser le sous-locataire sans délai et par courrier recommandé avec accusé de réception de toute procédure de résiliation anticipée et de ses développements tant du fait du CREDIT PRENEUR que du CREDIT BAILLEUR.

Dans l'hypothèse d'une défaillance du crédit-preneur, BAILLEUR aux présentes, dans l'exécution du contrat de crédit-bail, le CREDIT-BAILLEUR ne sera pas substitué dans ses obligations à l'encontre du PRENEUR, et ne pourra notamment être tenu du paiement d'une quelconque indemnité de résiliation de bail à l'égard du PRENEUR, motivée par la résiliation du présent bail.

Le SOUS-LOCATAIRE déclare en outre avoir pris connaissance des termes du crédit-bail immobilier dont il s'engage à respecter l'ensemble des termes.

Toute violation par le SOUS-LOCATAIRE des obligations souscrites par le BAILLEUR vis-à-vis de la Société CMCIC LEASE en vertu du crédit-bail immobilier sera susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutoire au profit de CMCIC LEASE.

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent bail régi par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953, est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commence à courir à compter du 1^{er} février 2018 pour venir à expiration le 31 janvier 2027.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie d'huissier, selon son choix, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 dudit code.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, en vue de construire, reconstruire, surélever l'immeuble



6-2 : REGLES DE POLICE

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et notamment à toutes les prescriptions en matière de sécurité, de lutte contre l'incendie et de voirie quelque soient les règlements ou arrêtés dont ils résultent, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

6-3 : VOISINAGE

Le PRENEUR devra jouir en bon père de famille du local loué, notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs.

Il veillera à exercer son activité dans le strict respect de la tranquillité du voisinage et s'engage à assumer à sa charge exclusive tout trouble de jouissance ayant pour origine, directement ou indirectement, un fait ou un acte de sa part.

Il s'engage à faire son affaire personnelle de tout recours du voisinage au titre de son activité de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

6-4 : GARDIENNAGE ET SURVEILLANCE

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

Le BAILLEUR ne saurait être tenu pour responsable des dégâts et dommages causés par des vols, effraction, actes de vandalisme, incendies.

ARTICLE 7 : TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

7-1 : TRAVAUX

Le PRENEUR souffrira de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux qui seront nécessaires à la solidité de l'immeuble que le BAILLEUR fera exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, à moins que cette durée n'excède 21 jours.

Dans ce cas, le BAILLEUR devra indiquer au PRENEUR la nature et la durée des travaux qu'il se propose de réaliser.

Le rédacteur des présentes informe les parties des règles émanant de l'article L.145-40-2 du Code de commerce ci-après littéralement relaté :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le BAILLEUR informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le BAILLEUR communique à chaque locataire :

- 1°) Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2°) Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

JP
18

existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

ARTICLE 5 : DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR est expressément autorisé à exercer, au sein du local loué les activités de commerce de gros de fournitures et équipement industriels divers.

Le PRENEUR devra utiliser le local, objet des présentes, dans le cadre de son activité paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil et dans le respect de la copropriété.

Le local devra, en tout état de cause, être utilisé pour l'exercice d'une activité qui ne pourra remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans le local dans la limite des obligations du BAILLEUR. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

CHAPITRE II : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer ou à subir, dans la limite des obligations du BAILLEUR, sans pouvoir réclamer ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toutes modifications ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du BAILLEUR ne devront jamais être considérées comme un droit acquis pour le PRENEUR, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 6 : CONDITION GENERALES DE JOUISSANCE

6-1 : ETAT DES LIEUX

Le BAILLEUR s'engage à réaliser divers travaux dans les locaux loués définis au tableau détaillé en annexe 2 à la charge du PRENEUR et remboursés par ce dernier au BAILLEUR, à première demande sur présentation des factures des travaux déterminés, sous réserve que l'ensemble de ces travaux soient réalisés au plus tard le 31 janvier 2018.

Le PRENEUR ne pourra alors pas exiger non plus de travaux de réparation ou de mise aux normes législatives ou réglementaires qui étaient en vigueur antérieurement à l'entrée du PRENEUR ou qui, de même, seraient, par des textes ultérieurs à son entrée en jouissance dans les locaux, rendus applicables tant pour cause d'hygiène, de salubrité, sécurité, non pollution, maintien de l'environnement, urbanisme, voirie ou autres, hors travaux correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article R 145-35 du Code de Commerce ou rendus nécessaires par un vice de construction.

En conséquence et dans la limite de l'article susmentionné, le PRENEUR déclare prendre à sa charge exclusive l'entier coût des dépenses pouvant résulter de la réalisation des travaux sus visés.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera établi amiablement et contradictoirement à l'entrée dans les lieux loués par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux d'entrée ainsi établi sera conservé par chacune des parties.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé dans les conditions ci-dessus, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas, les frais d'établissement de l'état des lieux seront partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

S'il n'a pas été établi d'état des lieux d'entrée, le PRENEUR sera présumé avoir reçu les lieux loués en bon état de réparations locatives, et devra les rendre tels, sauf preuve contraire.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs ».

Selon les dispositions de l'article R. 145-37 du Code de Commerce, les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Afin de satisfaire aux obligations de l'article ci-avant relaté, le BAILLEUR fait connaître au PRENEUR les informations suivantes :

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR dans les trois années précédentes, précisant leur coût :

Année 2015 :

- Néant car bâtiment neuf livré en juillet 2015.

Année 2016 :

- Néant

Année 2017 :

- Néant

Année 2018 (avant le 1^{er} février) :

- 31 087,59 € HT (cf. annexe 2)

Etat prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel :

Année 2018 (après le 1^{er} février) :

- Néant

Année 2019 :

- Néant

Année 2020 :

- Néant

Année 2021 (avant le 1^{er} février) :

- Néant

Ces déclarations sont faites sous réserve de tous travaux futurs nécessités par l'urgence, la force majeure et la conservation de l'immeuble.

SR
JP

Le BAILLEUR est informé par le rédacteur des présentes du fait qu'il devra réitérer cette information (état prévisionnel pour les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ; et état récapitulatif des travaux réalisés les trois dernières années, précisant leur coût) à chaque période triennale.

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations, travaux, modifications, surélévations dans tout ou partie de l'immeuble loué ou dans les immeubles voisins, ou même constructions nouvelles que le BAILLEUR ou le syndicat des copropriétaires jugerait convenable ou nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt-et-un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer, ainsi que des charges.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

7-2 : CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS - AMELIORATIONS ET MISE AUX NORMES

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs et de cloisons, ni de sols, ni aucun changement de distribution.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR conformément aux normes en vigueur.

Le PRENEUR aura à sa charge toutes transformations, les travaux et réparations nécessaires pour l'exercice de son activité.

Ainsi, il est expressément rappelé que le PRENEUR prendra à sa charge tous les travaux sauf en cas de vétusté.

De même, le PRENEUR ne pourra pas exiger de la part du BAILLEUR la réalisation de travaux de réparation ou de mise aux normes législatives ou réglementaires qui étaient déjà en vigueur antérieurement à l'entrée en jouissance dans les locaux, rendus applicables tant pour cause d'hygiène, de salubrité, sécurité, non pollution, maintien de l'environnement, urbanisme, voirie ou autres, hors travaux correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article R 145-35 du Code de Commerce.

En conséquence et dans la limite de l'article R 145-35 du Code de Commerce, le PRENEUR déclare prendre à sa charge exclusive l'entier coût des dépenses pouvant résulter de la réalisation des travaux sus visés.

Tous travaux d'embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront au départ du PRENEUR, la propriété du BAILLEUR.

Le BAILLEUR ne pourra demander au PRENEUR la remise en état des locaux dans leur état d'origine, aux frais du PRENEUR, dans la mesure où les travaux réalisés par le PRENEUR l'ont été avec l'autorisation écrite du BAILLEUR.

7 - 3 : ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra installer une enseigne en façade de l'immeuble sous réserve d'obtenir l'accord préalable exprès et par écrit du BAILLEUR

Cette enseigne ne devra provoquer ni parasites ni autres nuisances aux voisins, et elle devra être maintenue en bon état par le PRENEUR qui sera tenu, d'une part, de réparer personnellement tous les inconvénients de voisinage ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait, et, d'autre part, à la fin du bail, de son enlèvement et de la remise en bon état d'usage locatif normal de l'emplacement où elle aurait été appliquée. Enfin, le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives à obtenir avant toute installation, notamment en respect du PLU aucune enseigne ne devra dépasser la hauteur dudit immeuble

JP
SR

PRENEUR aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le PRENEUR supporterait les surcharges afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail venaient à être détruits partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par application de l'article 1722 du Code Civil, sera résiliée.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au BAILLEUR.

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

ARTICLE 12 : CESSATION DE BAIL

Le présent bail pourra être cédé par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds.

Il est convenu cependant que le bail ne pourra être cédé en aucun cas pour une activité existante ou similaire présente dans un local de l'immeuble

La cession isolée du droit au bail par le PRENEUR ne pourra intervenir qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du CREDIT-BAILLEUR.

Dans tous les cas, le CREDIT-BAILLEUR devra être dûment appelé à l'acte de cession dont un exemplaire lui sera remis sans frais pour lui.

Toute cession consentie au mépris des dispositions du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au BAILLEUR.

Dans le respect des dispositions de l'article 1690 du Code Civil, la cession ou l'apport, même autorisé par le BAILLEUR, n'est opposable à celui-ci que si un original de l'acte de cession ou d'apport lui est signifié, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le CREDIT-BAILLEUR, solidairement entre eux et avec les cédants, au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

ARTICLE 13 : SOUS-LOCATION - MISE EN LOCATION GERANCE

Le PRENEUR aura la faculté de sous louer tout ou partie du local loué avec le consentement préalable, exprès et par écrit du CREDIT-BAILLEUR.

Le refus éventuel du CREDIT-BAILLEUR n'aura en aucun cas à être justifié.

En revanche, la mise en location gérance de son fonds de commerce sera libre.

En cas de sous location acceptée par le CREDIT-BAILLEUR ou de location gérance, le PRENEUR restera seul obligé envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ou locataires gérants ne pouvant avoir vis-à-vis du BAILLEUR aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle dûment autorisée par le BAILLEUR, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au BAILLEUR, le PRENEUR faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location.

Le PRENEUR s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le BAILLEUR, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du BAILLEUR.

Au surplus, le PRENEUR s'oblige à assumer, vis-à-vis du sous-locataire ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toute indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant étre dues au titre de la libération des locaux.

ARTICLE 14 : RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de démissionner, le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR du paiement des contributions à sa charge, notamment de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

ARTICLE 8 : ENTRETIEN

Le PRENEUR maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du code civil, qui demeureront à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause de tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (installations électriques, ventilations...). ainsi que les ferrures et serrures de fenêtres, portes et volets, grilles, volets roulants, rideaux, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sols, boiseries...

Il sera responsable des accidents causés par ses objets. Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits des fumées.

A défaut d'exécution de ces travaux, 45 jours après une mise en demeure restée infructueuse, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et le faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'insobseration des dispositions de la présente clause.

Le PRENEUR ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui entraîneraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR

ARTICLE 9 : VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, sous réserve de ne pas porter atteinte à la jouissance paisible du PRENEUR, ce dernier devra laisser le BAILLEUR ou les représentants du BAILLEUR visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le PRENEUR devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le BAILLEUR ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

ARTICLE 10 : CHARGES - IMPOTS - TAXES

Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles relatives à l'exercice de son activité, les taxes professionnelles, les taxes locales et autres de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au BAILLEUR les sommes avancées par lui à ce sujet. Les charges s'entendent également de l'entretien des espaces verts.

Les taxes locales comportent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur la surface de tout panneaux publicitaires, ou toutes autres taxes similaires susceptibles d'être créées ultérieurement.

Il est en outre expressément convenu que le PRENEUR remboursera au bailleur la taxe foncière qui sera déterminée au prorata de la surface utilisée.

ARTICLE 11 : ASSURANCES

Le BAILLEUR, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le PRENEUR fera assurer auprès des compagnies notoires solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et les embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris des glaces, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR souscritra une police « responsabilité civile » couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de la dite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Le PRENEUR devra pouvoir justifier de ces assurances et de l'acquisition des primes à première réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à faire connaître au BAILLEUR tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du

NS

Le PRENEUR devra au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien, ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé en la présence du PRENEUR, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clés.

CHAPITRE III : OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 15 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer initial annuel de 14 760 € (QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS) Hors taxes stipulé payable d'avance.

Le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires du loyer seront donc majorés de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

ARTICLE 16 : CHARGES ET ACCESSOIRES

Le PRENEUR supportera toutes les charges, contributions, taxes et prestations énoncées sous les précédents articles et remboursera au BAILLEUR le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de copropriété, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature des lieux loués (à l'exception des gros travaux de l'article 606 du Code Civil qui demeurent à la charge du BAILLEUR).

Une provision pour charges et taxe foncière sera due avec le loyer elle correspondra à 0,70 €/m² Hors Taxes.

Elle sera indexée également sur l'ILC

Le solde exact s'effectuera en fin de chaque année civile sur présentation par le BAILLEUR du décompte exhaustif des charges de l'année.

ARTICLE 17 : MODALITES DE REGLEMENT

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires en une annuité et d'avance au plus tard le 5 du 1^{er} mois de l'année civile par virement bancaire. Dans le cas d'un début de bail ou fin de bail en cours d'année, un prorata temporis sera appliqué.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire. Le PRENEUR devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au BAILLEUR aux échéances contractuelles.

ARTICLE 18 : DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR versera au BAILLEUR un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer principal.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque natures qu'elle soit que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR

ARTICLE 19 : CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

De convention expresse, les parties décident d'assortir le présent bail d'une clause d'échelle mobile dont le mécanisme se mettra automatiquement en mouvement chaque année, à la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance du PRENEUR, entraînant ainsi, sans qu'aucune notification préalable soit nécessaire, l'indexation du prix de location en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE

A cet effet, les parties décident, d'un commun accord, de prendre comme indice de base, le dernier indice connu, soit celui du 3^{ème} trimestre dont la valeur est de 110,78 et l'indice de révision (indice contractuel) sera celui du 3^{ème} trimestre de l'année de l'indexation.

JP
NR

Si l'indice contractuel n'était pas publié à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, la révision automatique serait calculée, à titre provisionnel sur le dernier indice publié et rétroactivement rajusté, et ce à compter de la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance

L'augmentation qui résulte de l'indexation ne peut pas être, pour une année, supérieure à 10 % du loyer acquitté l'année précédente conformément à l'article R145-39 du Code de Commerce.

En tout état de cause, le supplément de loyer ainsi déterminé sera exigible automatiquement.

Dans le cas inverse, d'une baisse de l'indice, le montant du loyer ne subira pas de baisse mais restera équivalent au montant des dernières échéances.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent d'adopter l'indice de remplacement, et si aucun indice de remplacement n'est publié, de choisir un indice similaire, et, à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties, faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance du tribunal de grande instance à la requête de la partie la plus diligente.

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

Dans l'attente de la décision de l'expert, le PRENEUR ne pourra pas différer le paiement et devra verser à titre provisionnel des la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement intervenant automatiquement à la date de la révision

CHAPITRE IV : AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 20 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé que, soit à défaut de paiement d'un seul terme, ou fraction de terme de loyer ou accessoires, à l'échéance contractuelle, y compris le rappel des loyers dus lors des révisions annuelles ou après fixation du loyer de renouvellement, soit encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce dernier délai, conformément aux prescriptions de l'article 145-41 du Code de Commerce, non suivi d'effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribué au juge des référés de la juridiction compétente du ressort du siège du BAILLEUR, pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR par ordonnance exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 21 : FRAIS

Chacune des parties supportera seule et exclusivement les honoraires de ses conseils.

En cas d'enregistrement du bail, les droits de timbre, d'enregistrement quels qu'ils soient ou quelle que soit leur nature, qui pourraient être perçus seront intégralement à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 22 : DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES ET RAPPORTS DIAGNOSTICS DIVERS

Le BAILLEUR précise que le local objet des présentes étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers le PRENEUR, le BAILLEUR déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à dispositions par le préfet est demeuré annexé et dont il résulte les risques suivants : sécheresse, sismicité très faible,
- qu'à sa connaissance le local objet des présentes n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visées à l'article L 125-2 du Code des assurances et les risques technologiques visées à l'article L 128-2 du Code des assurances.

JP
NR

Enfin, les rapports et diagnostic préconisés par la loi L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation et R 1334-28 du code de la santé publique sont ci annexés et le locataire déclare en avoir parfaite connaissance.

ARTICLE 23 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font éléction de domicile :

- pour le BAILLEUR à son siège
-pour le PRENEUR à son siège

ARTICLE 24 : CONTESTATIONS

Toutes contestations relatives au présent acte seront du ressort des tribunaux compétents.

FAIT A:

LE:

Signature, précédé de la mention LU et APPROUVE

LE BAILLEUR

1

Cratichneumon
du et approve,

SCI LE CLOS D'ARIANE
Loulm - 31250 Vaudreuille
Tél: 06 88 59 76 86
RCS TOULOUSE 452 987 522 00029
TVA Intra: FR09 452 987 522

Sébastien VIVIANI
Président du Syndicat Mixte
de l'Eau et de l'Assainissement
de Haute-Garonne

ter et approuver

Annexe 1

CM-CIC Lease
Société de Crédit-Bail Immobilier

SCILECLOS D'ARIANE

WINDY

31250 VAUDREUILLE
France

Orléans, le 15 décembre 2017

REF: DC0304500 CLOS D'ARIANE (SCILE)

Objet : demande de sous location
Immeuble situé à : REVEL (31250)
Contrat CBI signé le : 16/10/2015
Affaire suivie par : Laetitia PUTSET

Messieurs,

Nous avons bien noté les termes de votre demande concernant les locaux que nous vous louons dans le cadre du crédit-bail immobilisier ci-dessus référencé.

Votre demande porte sur la sous location d'une surface de 225m² dans l'immeuble, au profit de la Société SMEA31, immatriculée au RCS de TOULOUSE, sous le numéro 200 023 596, pour y exercer son activité de captage, traitement et distribution d'eau

Nous vous marquons, par la présente, notre accord sur la sous location projetée, sous réserve :
a) / des dispositions de la clause « SOUS-LOCATION » du contrat de Crédit-Bail Immobilier ci-dessus
référé.

27) le rattachement, dans le cadre d'un contrat de sous-location, des dispositions figurant dans l'annexe au présent courrier,

A réception, le bordereau de cession de créances professionnelles vous sera adressé pour signature. Ce bordereau devra nous être retourné, dûment régularisé, dans les 15 jours de sa réception, par votre Société.

A défaut de réception, dans les délais impartis, tant de la Convention de Sous-Location que du bordereau de cession de créance professionnelle, notre accord sera caduc.

Par application de la tarification en vigueur, des frais de gestion d'un montant de 280€ (HT) soit 336€(TTC) vous seront facturés.

ous vous prions d'arrêter, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées,

Chantal GILBERT
Responsable Unité de Gestion
CSC-CCS
Tél. 02 38 29 41 19
E-mail : CHANTAL.GILBERT@CCS.COM

P1 : annexe

Document à l'attention du rédacteur de la Convention de sous-location

CLAUSES A INSERER DANS LA CONVENTION DE SOUS-LOCATION

I - EXPOSE

Le LOCATAIRE PRINCIPAL a la jouissance des lieux ci-après désignés, en vertu d'un contrat de CREDIT-BAIL IMMOBILIER consenti par :

La Société dénommée CMCI F.E.A.S.F., société anonyme au capital de 64 390 232,00 euros, dont le siège social est à PARIS (2ème), 48 rue des Petits Champs, identifiée au SIREN sous le numéro 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, Ladite Société ayant le statut de société financière.

Et la société +++++ (si pool de société de crédit-bail)

Ci-après dénommées le « CREDIT-BAILLEUR ».

Suivant acte reçu par Maître +++++, Notaire à +++++, contenant CREDIT-BAIL IMMOBILIER dans le cadre des dispositions des articles L. 313-7 à L. 313-10 du Code Monétaire et Financier et de l'article 57 de la loi numéro 95-115 du 4 février 1995.

Ce crédit bail a pour objet les biens immobiliers ci-après désignés.

Désignation :
+++++

Ce contrat de crédit bail a été consenti pour une durée de +++ années entières et consécutives à compter du --- pour se terminer le +---.

Aux termes des dispositions du Contrat de Crédit-bail relatives à la sous location des locaux, il est expressément convenu les conditions et charges ci-après littéralement rapportées, que le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE, s'engagent d'ores et déjà à respecter :

REPRENDRE les dispositions de la clause « SOUS-LOCATION » du contrat de Crédit-Bail Immobilier
+.....+

AGREMENT de la présente sous location par le CREDIT-BAILLEUR

La présente sous location au profit de la société, +...+ a expressément été autorisée par le CREDIT-BAILLEUR aux termes d'un courrier en date du +...+ dont copie ci-jointe.

2/4

DECLARATIONS DU SOUS LOCATAIRE

Le SOUS LOCATAIRE déclare expressément avoir pris connaissance des dispositions visées et rapportées ci-dessus et en accepter, sans réserve vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR, toutes les obligations et conséquences de toute nature y attachées.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont consentis ci-après sont liés à l'existence du crédit-bail sus-visé, et que le crédit-bail ne relève pas des dispositions des Articles L.146-1 et suivants du Code de Commerce relatif aux baux commerciaux.

CECI EXPOSE, il est passé à la sous-location, objet des présentes.

SOUS-LOCATION

Par les présentes, LE LOCATAIRE PRINCIPAL, donne à bail de sous-location au SOUS LOCATAIRE qui accepte, les biens immobiliers désignés dans l'exposé qui précède,
(...)

- DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de... années entières et consécutives.

Si durée ferme (à préciser)

ETANT ICI PRECISE que la présente sous-location, étant l'accessoire d'un crédit bail immobilier et qu'en conséquence, le droit au renouvellement n'est pas opposable au crédit bailleur pendant la durée du crédit bail.

- ASSURANCES - RENONCIATION A RECOURS

L'immeuble objet du présent contrat de sous-location est assuré dans le cadre d'une police d'assurances Domages Immeuble et Responsabilité Civile Propriétaire d'immeuble dans les conditions prévues au contrat de Crédit-Immobilier visé en l'exposé qui précède.

Le SOUS LOCATAIRE souscritra, auprès d'une Compagnie notoirement solvable, un contrat couvrant tous les risques propres à son exploitation, ses biens ou ceux dont il a la garde, ses pertes d'exploitation et les responsabilités découlant tant de la possession ou de la garde desdits biens que de sa qualité d'occupant ou d'exploitant.

Etant toutefois précisé que, concernant l'assurance des risques localité, il devra être tenu compte des dispositions figurant aux conditions générales et/ou particulières du Contrat de Crédit-Bail visé en l'exposé qui précède

A première demande du LOCATAIRE PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à lui remettre une copie certifiée conforme par la Compagnie desdits contrats

2/4

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023

Publié le 27/03/2023

ID : 031-200023596-20230321-133_03_21-DE



Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la convention de sous location, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au locataire principal à première réquisition

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à fournir au LOCATAIRE PRINCIPAL tous les éléments nécessaires à l'appréciation des risques et s'engage à aviser le LOCATAIRE PRINCIPAL par lettre recommandée avec accusé de réception de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre

Si l'activité exercée par le SOUS-LOCATAIRE entraînerait une surprime pour le LOCATAIRE PRINCIPAL, celle-ci sera mise à la charge du SOUS-LOCATAIRE.

Le SOUS-LOCATAIRE renonce expressément à tout recours contre l'E. CREDI-BAILLEUR et ses assureurs

En cas de sinistre, le SOUS-LOCATAIRE devra déclarer au LOCATAIRE PRINCIPAL tout sinistre qu'elle en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégat apparent.

-TRAVAUX - AMELIORATIONS

De ne pouvoir faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement des murs, de cloisons ou de vides, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du LOCATAIRE PRINCIPAL et du CREDI-BAILLEUR, ou du syndicat des copropriétaires le cas échéant.

-SERVICES

Le SOUS-LOCATAIRE soumettra directement avec les administrations qui en disposent, les contrats nécessaires pour la fourniture et en paiera régulièrement les sommes dues de façon que le CREDI-BAILLEUR et le LOCATAIRE PRINCIPAL ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Il fera son affaire personnelle de la souscription de tous contrats d'abonnement au gaz, à l'électricité et au téléphone, et paiera directement la taxe de raccordement aux différents réseaux, ses consommations et redevances.

Annexe 2

Description	Quantité	Unité	Prix U.N.T.	Montant HT
Cloison + plafond				
Ouvrage 1/2 svt + PAF 45 mm (bureau)	39	m2	24.00 €	936.00 €
Cintres-placents 72/48 avec PAF 45 mm (coté dédéb)	26	m2	33.00 €	858.00 €
Plus valeur parement Injolo (douche)	15	m2	5.00 €	75.00 €
Fourniture et pose de bloc porte hoplane 93/202 C/	2	U	100.00 €	200.00 €
Plafond ba13 sous ossature aluminium (coté dédéb)	9	m2	21.00 €	189.00 €
Faire plafond Sahara blanc 60/60 (bureau)	42	m2	24.30 €	1020.60 €
Appro, nettoyage et évacuation des gravats	1	F	200.00 €	200.00 €
Total 1				3 623.80 €
Peinture				
Préparation ponçage joint placo	1	F	160.00 €	160.00 €
Peinture placo neuf 1 couche impression	83	m2	5.20 €	431.60 €
Peinture plafond 3 couches mat blanc (coté dédéb)	9.6	m2	20.60 €	197.76 €
Peinture + pose toile de verre + 2 couches de peinture	122	m2	25.00 €	3050.00 €
Peinture porte 2 facts, 7 couches de peinture	3	U	72.00 €	216.00 €
Total 2				4 055.36 €
Chauffage et Climatisation réversible				
Unité intérieure cassette intégré plafond marque Daikin	1	U	3 260.00 €	3 260.00 €
Unité extérieure Inverter Réversible de marque Daikin puissance 5Kw + Télécommande (bureau)				
Installation et raccordement				
Unité plafonnier apparent de marque Daikin	1	U	4 550.00 €	4 550.00 €
Unité extérieure Inverter Réversible de marque Daikin puissance 15Kw + Télécommande (bureau)				
Installation et raccordement				
Total 3				7 810.00 €
Plomberie et Sanitaire				
Fourniture + Raccordement canalisation pour wc + lave main + douche	1	F	680.00 €	680.00 €
Fourniture et pose 1 pack wc, 1 meuble lave main, mitigeur lavabo, mitigeur douche, chauffe eau 100l	1	F	2 550.00 €	2 550.00 €
Fourniture et pose receveur de douche, mitigeur douche, évier/désho, carrelage mural	1	F	2 150.00 €	2 150.00 €
Total 4				5 380.00 €
Electricité				
Bureau				
Simple allumage avec 1 ligne en attente pour lumière, pose de 7 downlight led	2	U	247.13 €	494.26 €
Bloc de 4 prises + 2 prises BMS guidée et accessoires	3	U	261.24 €	783.72 €
WC				
Simple allumage avec 1 foyer + 1 hublot	1	U	114.24 €	114.24 €
Fourniture et pose d'une VMC simple flux 2 boudins	1	U	1 250.00 €	1 250.00 €



Contenu	Quantité	Unité	Prix U.H.T	Montant H.T
Ventilateur				
Servage alourdi avec 1 foyer + 1 hublot	1	U	114,24 €	114,24 €
Prise de courant 2P+1 INA	1	U	69,69 €	69,69 €
Bâle de brutage				
Fourniture et pose et raccordement (coffret 600)	1	U	351,85 €	351,85 €
Tableau Général				
Fourniture et pose Tableau 1600 1600 avec toutes les protections par disjoncteur + protections différentielles	1	U	2 761,25 €	2 761,25 €
Location Macello				
Location Macello sur 2 semaines	1	U	300,00 €	300,00 €
Usine				
Fourniture et pose de câble	1	U	1 105,61 €	1 105,61 €
Fixation câble sur chemin de câbles type Tuzon	1	U	270,00 €	270,00 €
Alimentation point lumineux dans boîte déviation	4	U	24,00 €	96,00 €
4 points lumineux				
Fourniture, pose et raccordement interrupteur commande	1	U	103,00 €	103,00 €
4 points lumineux				
Fourniture et pose de gaine 400 w isolée	4	U	222,30 €	889,20 €
Bloc de 4 prises de courant côté atelier sur mur bureau	1	U	108,99 €	108,99 €
Bloc de 4 prises de courant côté hall	1	U	144,79 €	144,79 €
Alimentation bloc 3x2,5 et 3x2,5	1	U	175,61 €	175,61 €
Alimentation bloc 3x6 et 3x2,5	1	U	315,74 €	315,74 €
Alimentation bloc 3x2,5 et 3x2,5	1	U	228,24 €	228,24 €
Total 5			9 918,43 €	9 918,43 €
Nettoyage				
Nettoyage complet avant installation	1	U	300,00 €	300,00 €
Total 6			300,00 €	300,00 €
Total Général H.T				31 027,59 €
Tva 20,0 %				6 217,52 €
Total Général T.T.C				37 245,11 €