

**BAIL DE SOUS-LOCATION COMMERCIALE
DANS LE CADRE D'UN CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER (CBI)**

A la société LIB-BG

Immeuble sis à LIBOURNE (GIRONDE), 33500,
1 Rue de Keynsham

ENTRE LES SOUSSIGNES,

1. COMPARUTION ET REPRESENTATION DES PARTIES

1.1. LE LOCATAIRE PRINCIPAL

Ci-après dénommée le « Locataire principal » DE PREMIERE PART.

1.1.2. Représentation

(Annexe n° 1 : PROCES-VERBAL DES DECISIONS DES ASSOCIES DE OLIFAN EN DATE DU 22 MARS 2024)

1.2. LE SOUS-LOCATAIRE

Ci-après dénommée le « Sous-locataire » DE DEUXIEME PART.

1.2.2. Représentation

OB fs

LESQUELS préalablement à l'acte de sous-location faisant l'objet des présentes, ont préalablement exposé ce qui suit :

2. EXPOSE

Le Locataire principal a la jouissance des lieux ci-après désignés, en vertu d'un contrat de crédit-bail immobilier consenti par :

Ci-après dénommées le « Crédit-Bailleur »,

Le Crédit-Bail a été consenti pour une durée de :

- Concernant l'immeuble existant (Tranche 1) : pour une durée de QUINZE (15) ANS à compter de la conclusion du Crédit-Bail (soit le 26 mars 2024) ;
- Concernant les travaux (Tranche 2) : pour une durée commençant à courir au jour de la réception des travaux de rénovation et au plus tard le 31 mars 2025, pour se terminer à la date d'expiration de la première tranche,

Il comprend notamment :

- une promesse de vente au profit du Locataire principal,
- l'indication que la présente sous-location est autorisée par le Crédit-Bailleur.

Aux termes des dispositions du 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 :



« III - 3 SOUS LOCATION

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 devra, le cas échéant, être compatible avec les activités autorisées par tout cahier des charges et/ou règlement de copropriété. Toute modification ultérieure portant sur l'activité du sous locataire devra 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-locataire 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,*
- L'activité exercée par le sous-locataire ne devra pas compromettre l'assurabilité de l'immeuble,*
- 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,*
- 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 CREDIT 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 CREDIT 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 de la société LIB-BG a expressément été autorisée par le Crédit-Bailleur aux termes du Crédit-Bail.

3. 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 Crédit-Bailleur, toutes les obligations et

OB
G

conséquences de toute nature y attachées.

Le Sous-locataire reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont consentis ci-après sont liés à l'existence du Crédit-Bail, et que le Crédit-Bail ne relève pas des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux.

4. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE OBJET DE LA SOUS-LOCATION

A LIBOURNE (33500), 1 Rue de Keynsham,

Un ensemble immobilier comprenant un bâtiment à usage de restaurant d'une surface de 590 m² environ, et soixante-douze (72) emplacements de parking.

Il est ici observé que le restaurant est composé comme suit :

- au rez-de-chaussée : une réserve, un coin cuisine, un local ménage, une entrée fournisseur, un local technique, un coin vaisselle, une cave, un escalier extérieur donnant sur l'étage supérieur ;
- au premier étage : un logement de fonction, de type studio avec salle d'eau et un grenier.

Le tout édifié sur un terrain figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	282	1 RUE DE KEYNSHAM	00 ha 35 a 00 ca

Ci-après ensemble les « Locaux Loués »

Précision étant ici faite que les Locaux Loués forment le lot n°11 du Lotissement « LES DAGUEYS 2 ».

LOTISSEMENT DENOMME « LES DAGUEYS 2 »

Le lotissement a été autorisé par un arrêté de Lôtir en date du 18 septembre 2001, modifié le 22 janvier 2023. L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître BOIREAU notaire à LIBOURNE, le 23 décembre 2003, publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE, le 4 février 2004, volume 2004P, numéro 961 suivi d'un acte contenant dépôt de pièces complémentaires reçu par ledit Maître BOIREAU notaire à LIBOURNE, le 14 mars 2008, publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE le 13 mai 2008, volume 2008P, numéro 3550.

Il résulte d'un acte reçu par Maître Alain KOENIG, notaire à PARIS, le 21 mars 2019, contenant levée d'option en exécution d'un contrat de crédit-bail immobilier par la société [REDACTED] dont une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LIBOURNE 4, le 1er avril 2019, volume 2019P, numéro 2334,

Ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extraits :

« *Le BIEN forme le lot numéro 11 du lotissement dénommé "LES DAGUEYS 2", auquel est attaché une Surface Hors Œuvre Nette constructible de mille quatre cent mètres carrés (1.400,00 m²) attribuée par le lotisseur-vendeur, ainsi qu'il résulte du titre de propriété du VENDEUR.* »

[...]

« *Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LIBOURNE en date du 18 septembre 2001, portant le numéro 11.* »

OB 6

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître BOIREAU notaire à LIBOURNE, le 23 décembre 2003, publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE, le 4 février 2004, volume 2004P, numéro 961 suivi d'un acte contenant dépôt de pièces complémentaires reçu par ledit Maître BOIREAU notaire à LIBOURNE, le 14 mars 2008, publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE le 13 mai 2008, volume 2008P, numéro 3550. ».

[...]

« A ce sujet, et par application de la l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé ici que dans les lotissements qui ont été approuvés depuis plus de dix ans, les dispositions d'urbanisme du plan d'occupation d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, approuvé de la commune concernée, se substituent aux dispositions des documents du lotissement et, notamment du règlement.

Néanmoins, le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues. [...] »

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

5. SOUS-LOCATION

Par les présentes, le Locataire principal, donne à bail de sous-location au Sous-locataire, qui accepte, les Locaux Loués désignés dans l'exposé qui précède,

Ainsi que les Locaux Loués se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve de la part du Sous-locataire, et dont il n'est pas fait ici une plus ample désignation, à la requête de ce dernier, qui déclare les biens connaître pour les avoir vus et visités et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Le présent bail de sous-location est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles des présentes que le Sous-locataire s'engage à respecter ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

5.1. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX (10) ans, dont NEUF (9) ans fermes et consécutifs**, commençant à courir à compter du **VINGT-SIX MARS DEUX MILLE VINGT-QUATRE (26/03/2024)**, pour finir le **vingt-cinq mars deux mille trente-quatre (25/03/2034)** à minuit.

Le Sous-locataire renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. La présente sous-location constituant l'accessoire d'un crédit-bail immobilier, en conséquence le droit au renouvellement n'est pas opposable au Crédit Bailleur pendant la durée du Crédit-Bail.

5.2. MONTANT DU LOYER

Le présent bail est fait et accepté moyennant un **LOYER ANNUEL de CENT DEUX MILLE EUROS (102.000,00 € HT/HC) HORS TAXES HORS CHARGES**, Taxe à la Valeur Ajoutée au taux légalement en vigueur en sus.

Par dérogation à ce qui précède, le loyer susvisé est réduit à la somme annuelle hors taxes et hors charges de **QUATRE-VINGT-SIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-**

603

SIX CENTIMES (86.689,86 € HT/HC) tant que les travaux d'aménagement intérieur des Locaux Loués faisant l'objet de la Tranche 2 du Crédit-Bail, susvisés dans l'EXPOSE qui précède, ne seront pas achevés.

Le Sous-locataire s'engage à payer le loyer ci-dessus fixé, ainsi que la Taxe sur la Valeur Ajoutée, mensuellement et d'avance, les 1^{er} de chaque mois et pour la première fois ce jour.

Le loyer sera payable au Locataire-principal ou à son mandataire à leur domicile, sauf l'effet d'une éventuelle délégation de loyers au profit du Crédit-Bailleur.

5.3. CHARGES

En sus du loyer indiqué ci-dessus, le Sous-locataire remboursera au Locataire principal :

- la part afférente aux Locaux Loués dans les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage.

Les charges, augmentées de la taxe à la valeur ajoutée y afférente, seront facturées par le Locataire principal au Sous-locataire en charges augmentatives du loyer, et devront être réglées par le Sous-locataire au Locataire principal à réception de la facture correspondante.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé à établir, étant précisé que les répartitions des charges affectées à cette location sera calculé au prorata des millièmes de copropriété affecté à ce lot.

5.4. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Locataire principal déclare avoir opté pour l'assujettissement à la T.V.A. des loyers encaissés. Il est ici précisé que cette option à la T.V.A. est une condition déterminante du Locataire principal sans laquelle il n'aurait pas contracté.

5.5. INDEXATION DU PRIX DU LOYER

Les Parties conviennent de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du troisième trimestre de l'année 2023 soit 133,66, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

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

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

OB

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

5.6. USAGE - DESTINATION

Le Sous-locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de restaurant, à l'exclusion de tout autre, et de ne pouvoir changer cette affectation par substitution ou addition d'autres activités, même connexes ou complémentaires, prétexte pris des usages locaux. Le Sous-locataire conservera les Locaux Loués en état permanent d'exploitation.

Le Sous-locataire est seul responsable vis à vis des tiers des conséquences des activités qu'il exerce dans les Locaux Loués.

Le Sous-locataire devra obtenir tous les agréments et autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, s'il y a lieu et dans tous les cas de se conformer aux prescriptions légales en ce qui concerne notamment les risques de pollution, les tolérances de bruits et le stockage de matières dites dangereuses et inflammables. En cas d'interdiction, il renonce à prétendre à dommages-intérêts ou indemnités quelconques à l'encontre du Locataire principal.

Cette activité et toute modification ultérieure devront être portées à la connaissance du Crédit-bailleur pour lui permettre de prendre toutes dispositions en ce qui concerne le contrat d'assurances RESPONSABILITE CIVILE ET INCENDIE garantissant les Locaux Loués.

5.7. DEPOT DE GARANTIE

Le Locataire principal dispense le Sous-locataire du versement d'un dépôt de garantie.

6. CONDITIONS GENERALES

Outre les charges et conditions stipulées au Crédit-Bail que les parties s'obligent expressément à respecter, les présentes sont, en outre, consenties aux conditions suivantes, que le Sous-locataire s'engage expressément à exécuter :

6.1. ETAT DES LIEUX

De prendre les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Locataire principal aucun travail de remise en état ou de réparation, sans garantie des vices cachés, vétusté, le Sous-locataire déclarant connaître parfaitement l'état des Locaux Loués. S'il le juge utile, il pourra faire procéder à ses frais, en présence du Locataire principal, à un état des lieux avant la prise de possession. A défaut, les locaux et les installations seront réputés avoir été mis à sa disposition en parfait état de réparation et d'entretien.

Il est ici précisé qu'aucun recours ne pourra être exercé contre le Crédit-Bailleur à raison de la non conformité éventuelle entre les locaux financés par elle et ceux objet de la présente sous-location.

OB B

6.2. GARNISSEMENT

Le Sous-locataire garnira et tiendra constamment garnis les Locaux Loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant, en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

6.3. ENTRETIEN DES LOCAUX LOUÉS

Le Locataire principal aura à sa charge les réparation des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture s'il en existe. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du Sous-locataire, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture s'il en existe. Le Sous-locataire devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures. D'une manière générale, le Sous-locataire devra rendre les Locaux Loués en bon état de réparation, entretien et fonctionnement.

Le Sous-locataire s'oblige à prévenir le Locataire principal sans aucun retard, de tous sinistres et de toutes réparations dont le Locataire principal à la charge et qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail. De son côté, le Locataire principal s'engage à tenir les Locaux Loués clos et couverts, suivant l'usage.

6.4. 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 voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Locataire principal et du Crédit-bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du Locataire principal, dont les honoraires seraient à la charge du Sous-locataire.

Le Sous-locataire laissera en fin de bail tous les travaux d'amélioration ou de modification et tous travaux neufs, sans indemnité au profit du Sous-locataire, à moins que le Locataire principal préfère exiger la remise des Locaux Loués en leur état primitif aux frais du Sous-locataire.

6.5. IMPOTS ET TAXES DU SOUS-LOCATAIRE

Le Sous-locataire devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du Locataire principal, et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Locataire principal ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier d'acquitter ses contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Locataire principal pourrait être responsable à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à tout réquisition du Locataire principal.

6.6. SERVICES

Le Sous-locataire souscrira directement avec les administrations qui en disposent, les contrats nécessaires pour la fourniture et en paiera régulièrement les sommes dues de façon que le Crédit-Bailleur et le Locataire principal ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.

OB
b

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.

6.7. VENTE – DEMOLITION

Le présent bail sera, en outre, résilié de plein droit en cas de vente des Locaux Loués en vue de démolition ou de reconstruction, sur simple préavis de six mois, signifié au Sous-locataire dans les formes légales. Le Sous-locataire conserve toutefois, dans ce cas, la faculté conformément aux dispositions légales en vigueur, de faire valoir ses droits éventuels au renouvellement du bail ou à une indemnité d'éviction. Le tout sous réserve de ce qui est dit ci-dessus aux termes de l'Exposé qui précède (notamment le rappel des stipulations de l'article « III - 3 SOUS LOCATION » du Crédit-Bail).

6.8. RAMONAGE

De faire ramoner à ses frais, s'il en existe, les cheminées, poêles et fourneaux, conformément aux règlements municipaux, toutes les fois que besoin sera, et au moins deux fois l'an.

De n'employer dans les Locaux Loués aucun appareil de chauffage à combustion lente et à combustion liquide ou gazeuse sans l'accord écrit du Locataire principal.

6.9. ASSURANCES - RENONCIATION A RECOURS

Les Locaux Loués sont assurés dans le cadre d'une police d'assurances Dommages Immeuble et Responsabilité Civile Propriétaire d'immeuble dans les conditions prévues au Crédit-Bail.

Le Sous-locataire souscrira, auprès d'une Compagnie notoirement solvable, un contrat couvrant tous les risques propres à son exploitation, le contrat devant garantir, notamment, la responsabilité civile du chef d'entreprise, les pertes d'exploitation, les biens meubles, matériels et marchandises. Etant toutefois précisé que, concernant l'assurance des risques locatifs, il devra être tenu compte des dispositions figurant aux conditions générales et/ou particulières du Crédit-Bail.

A première demande du Locataire principal, le Sous-locataire s'engage à lui remettre une copie certifiée conforme par la Compagnie desdits contrats.

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 aviser de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre. Si l'activité exercée par le Sous-locataire entraînait des risques particuliers, il devrait payer toute surprime qu'il y aurait lieu.

En cas de sinistre, le Sous-locataire devra déclarer au Locataire principal tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent

RENONCIATION A RECOURS :

Le Sous-locataire renonce expressément à tous recours contre le Crédit-Baileur et ses



assureurs et s'engage, dans le cadre de la souscription de ses polices à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs. Il est, par ailleurs, rappelé les termes de l'article IV – 2 CONCERNANT L'IMMEUBLE APRES ACHVEMENT du titre IV « ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE CREDIT BAILLEUR » du Crédit-Bail, ci-après littéralement rapportés par extrait :

« RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS

(...)

Le CREDIT PRENEUR exigera de tout sous-locataire, occupants à quelque titre que ce soit des locaux objets des présentes, et leurs assureurs respectifs, qu'ils renoncent à tout recours contre le crédit bailleur et ses assureurs et exigera que cette renonciation soit rapportée dans le contrat de sous-location.

Le CREDIT PRENEUR s'engage à indemniser le CREDIT BAILLEUR des conséquences directes ou indirectes de toute demande ou action, que les sous-locataires, leurs préposés et/ou leur assureur formuleraient ou intenteraient contre le CREDIT BAILLEUR.

Le CREDIT BAILLEUR, ainsi que son assureur renoncent à exercer tout recours contre le CREDIT PRENEUR, les sous-locataires et occupants à quelque titre que ce soit des locaux objets du présent contrat, et leurs assureurs respectifs (le cas de malveillance excepté) ; il souscrira ses polices en ce sens.

La renonciation à recours accordée par les assureurs du CREDIT BAILLEUR ne bénéficiera au CREDIT PRENEUR, sous-locataires, occupants à quelque titre que ce soit des locaux, objets du présent contrat, que pour autant que ceux-ci auront justifié qu'eux-mêmes et leur Assureurs ont renoncé à tous recours contre le CREDIT BAILLEUR et ses Assureurs.

Toutefois, si le CREDIT PRENEUR, les sous-locataires ou les occupants avaient souscrit auprès de leurs assureurs des couvertures relatives à l'immeuble ou à leurs responsabilités d'occupant à l'égard du CREDIT BAILLEUR, les dispositions ci-dessus concernant les renonciations à recours des assureurs du CREDIT BAILLEUR contre les assureurs du CREDIT PRENEUR, des sous-locataires ou des occupants, seront nulles et les recours pourront s'exercer contre lesdits assureurs ».

6.10. CONDITIONS DE JOUSSANCE

Le Sous-locataire devra gérer les Locaux Loués en bon père de famille suivant leur destination, et se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité, cette clause étant de rigueur et à peine de résiliation du bail eu égard à l'activité exercée.

Il sera absolument responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel et de toutes les conséquences qu'il devra assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. Il veillera à ce que la tranquillité des Locaux Loués ne soit troublée en aucune manière par le fait du Sous-locataire, de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Locataire principal sans retard et par écrit, de

OB
fb

toute atteinte qui serait portée aux Locaux Loués, et de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux Locaux Loués et qui rendrait nécessaire des travaux incombant au Locataire principal.

6.11. TRAVAUX PAR LE LOCATAIRE PRINCIPAL

De souffrir sans aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les Locaux Loués ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter et alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

6.12. TRAVAUX – SERVICES PUBLICS

De faire exécuter, à ses frais et aux lieu et place du Locataire principal, tous travaux requis par les services d'hygiène intéressant uniquement les lieux loués.

6.13. OCCUPATION

De ne pouvoir se substituer, à quelque titre que ce soit, et notamment en gérance libre, une tierce personne dans la jouissance des Locaux Loués. Il s'engage à occuper personnellement et continuellement les Locaux Loués pour l'exercice du commerce ou de l'industrie précisé ci-dessus.

6.14. SOUS-LOCATION – CESSION DE BAIL

Sous-location

Le Sous-locataire pourra sous-louer tout ou partie des Locaux Loués au profit de toute société filiale du GROUPE HOLDING OLIVIER BODIN et/ou de HOLDING BOCOREST, sous réserve du respect de la destination des Locaux Loués, ou faire domicilier le siège social de toute société détenue majoritairement, directement ou indirectement, par lui, sous la seule réserve d'en informer préalablement le Crédit-Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cession de bail

Le Sous-locataire ne pourra céder son droit au présent bail de sous location, en totalité ou en partie. Il ne pourra se substituer aucune personne physique ou morale dans les Locaux Loués, notamment par voie de gérance libre de son fonds de commerce. Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait de plein droit la résiliation du bail de sous location si bon semble au Locataire principal. En cas de cession de bail autorisée par le Locataire principal, ce dernier devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte de cession de bail, dont un exemplaire, avec les signatures, lui sera remis sans frais pour lui et le Sous-locataire et éventuellement les cessionnaires successifs resteront toujours garants et répondront solidairement entre eux des conditions du bail et du paiement des loyers et charges même antérieurement aux cessions et ce pendant toute la durée du bail.

6.15. TOLERANCES

Aucun fait de tolérance de la part du Locataire principal, quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du Sous-locataire, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Sous-locataire en vertu du bail, de la loi ou des usages.

OB
f

6.16. DROIT DE VISITE

Le Sous-locataire accepte dès maintenant, dans le cas où le propriétaire désirerait vendre les Locaux Loués, de les laisser visiter par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire, tous les jours suivant heures à déterminer avec le Sous-locataire.

En outre, Le Locataire principal a le droit de faire visiter, quand bon lui semble, les Locaux Loués par son architecte et d'y faire pénétrer entrepreneurs et ouvriers. Les Locaux Loués pourront également être visités dans les mêmes conditions, et aux mêmes heures, par toute personne susceptible de prendre les Locaux Loués en location, en cas de congé du Sous-locataire, de refus de renouvellement par le Locataire principal, de résiliation du bail. Le Sous-locataire devra laisser les représentants du propriétaire visiter les Locaux Loués pour s'assurer de leur état, et si nécessaire prendre toutes mesures conservatoires notamment en cas de sinistre.

6.17. VOL

Il est convenu, de façon expresse entre le Sous-locataire et le Locataire principal, que celui-ci ne pourra à aucun titre être rendu responsable du vol dont le Sous-locataire pourrait être victime dans les Locaux Loués. Le Sous-locataire s'engage à faire son affaire personnelle et d'assurer, comme il le jugera convenable la clôture, la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses affaires personnelles, le Locataire principal n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller Locaux Loués.

6.18. RESPONSABILITE

Le Locataire principal est exonéré, notamment de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage central, d'eau chaude, etc...

6.19. DESTRUCTION DES LIEUX

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des Locaux Loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Locataire principal, le Sous-locataire renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.

6.20. HUMIDITE

Le Locataire principal ne garantit pas les Locaux Loués contre le salpêtrage, l'humidité permanente ou fortuite qui pourraient y avoir ou survenir. Le Sous-locataire en fera son affaire personnelle et y remédiera, s'il y a lieu à ses frais.

6.21. RESTITUTION DES LIEUX – FIN DE BAIL

Le Sous-locataire fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des Locaux Loués au Locataire principal dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du présent bail, et de tout état des lieux qui aurait pu être dressé.

7. RESILIATION ET CLAUSE PENALE

Il est expressément convenu et accepté :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou de l'exécution des clauses du bail, le présent bail sera résilié si bon semble au Locataire principal par simple ordonnance de référé, sans autre formalité de justice, un mois après un commandement de payer resté infructueux, et sans que l'effet de la présente clause puisse être neutralisé par des offres réelles passées ce délai. En outre, et à titre de clause pénale, en cas de résiliation du bail dans ces conditions, le Locataire principal aura le droit, à titre de dommages-intérêts forfaitaire, à une somme égale à un (1) an de loyers hors taxe.

8. PRÉVENTION DES RISQUES

Le Locataire principal entend rappeler les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ci-après littéralement repris :

« I. - *Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.*

I bis.-*Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.*

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues au même article L. 271-1.

II.-*Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.*

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

hj
OS

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

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

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.»

Le Sous-locataire déclare en conséquence avoir parfaite connaissance des dispositions dudit article.

9. ETAT DES RISQUES

Il résulte des informations mises à disposition par le Préfet qu'il existe sur la commune de LIBOURNE, un Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondation de la Dordogne et de l'Isle (secteur du Libournais) » approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2003.

Le Sous-locataire déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les Locaux Loués ne sont pas inclus dans leur périmètre. Ce plan avec l'indication de la situation des Locaux Loués demeure annexé à l'état des risques ci-après.

Un état des risques et pollutions établi par le Cabinet Carreau Collomb, Géomètre, 43 rue du Général Leclerc, BP 35, 92270 BOIS-COLOMBES, le 3 octobre 2023, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet demeure ci-annexé.

(Annexe n° 3 : ETAT DES RISQUES)

La situation des Locaux Loués au regard des plans de préventions et du zonage réglementaire est la suivante :

- plan de prévention des risques naturels : Non
- plan de prévention des risques technologiques : Non
- plan de prévention des risques miniers : Non

OB *FB*

- zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : zone 2 (faible).

A cet état sont notamment joints les pièces suivantes :

- l'arrêté modifiant la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs pris par la Préfète de la Gironde le 23 juillet 2019,
- l'arrêté fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs pris par la Préfète de la Gironde le 23 juillet 2019 et ses annexes,
- la fiche communale d'information risques et pollutions sur la Commune de LIBOURNE,
- l'arrêté d'approbation du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Commune de Libourne pris par le Préfet de la Gironde le 16 juin 2003 et ses annexes,
- la carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles,
- l'arrêté préfectoral portant création de secteurs d'information sur les sols (SIS) pris par le Préfet de la Gironde le 21 février 2019,
- l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français,
- le décret numéro 2023-698 du 31 juillet 2023 modifiant le décret numéro 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral,
- la carte du zonage sismique,
- l'annexe 2 relative à la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune,
- l'annexe 3 relative au risque pollution des sols dans un rayon de 500 mètres autour des Locaux Loués.

Les conclusions de cet état des risques sont les suivantes :

« La commune de LIBOURNE est située dans le périmètre du PPR « inondation de la Dordogne et de l'Isle (secteur du Libournais) » approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2003.

D'après la cartographie réglementaire ci-jointe, l'immeuble se trouve à proximité mais en dehors toutefois d'une zone de risque d'inondation.

Précisons que l'immeuble se trouve situé dans une zone d'exposition moyenne au risque de retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation) selon la cartographie actualisée au titre de la Loi ELAN par le site Géorisques.

Selon les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis à vis du risque lié à ce phénomène à la vente d'un terrain constructible.

Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-6 et L.132-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage doit transmettre une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code Civil.

Enfin, selon les informations à ce jour disponibles, l'immeuble n'est pas :

- concerné par la définition d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS),
- concerné par un Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes (PEB),
- situé dans une commune exposée au recul du trait de côté et listée par le décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023. »

Le Sous-locataire déclare avoir parfaitement connaissance de ces documents.

OB FB

10. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Est annexé aux présentes, un diagnostic de performance énergétique des Locaux Loués, établi par AGENDA DIAGNOSTICS, Cabinet d'expertises Cavallo, SARL DIAGNOSTICS 47, 67 avenue Pierre Buffin, 47200 MARMANDE, le 12 juillet 2022.

(Annexe n° 4 : DPE)

11. TERMITES

Les Locaux Loués se trouvent dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 12 février 2001 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par AGENDA DIAGNOSTICS CAVALLO, SARL DIAGNOSTIQUES 47, 67 avenue Pierre Buffin, 47200 MARMANDE, le 30 octobre 2023 est annexé.

(Annexe n° 5 : ETAT PARASITAIRE)

12. CLAUSES DU BAIL

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire ou de style mais, au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, le tout sous réserve des dispositions particulières du Crédit-Bail qui primeront toujours les dispositions contraires des présentes.

13. CESSION DU CREDIT-BAIL

En cas de cession par le Locataire principal du Crédit-Bail, celui-ci s'engage à obtenir du cessionnaire qu'il maintienne intégralement les clauses du présent contrat de sous-location ; le Sous-locataire se trouvera dans ce cas engagé de plein droit et sans formalité vis à vis du cessionnaire.

14. FRAIS

Les frais d'actes et honoraires, droits d'enregistrement et timbres, ainsi que tous doubles droits ou amendes, s'il y a lieu, seront à la charge et sous la responsabilité du Sous-locataire.

15. ENREGISTREMENT

Les parties entendent soumettre les présentes à l'enregistrement au droit fixe de 15 euros.

16. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous les actes extrajudiciaires ou de poursuites :

- le Sous-locataire fait élection de domicile dans les Locaux Loués même après départ desdits lieux de ce dernier, avec attribution de juridiction aux Juridictions de ce domicile,
- le Locataire principal fait élection de domicile en son siège social

6

OS

Fait à Paris

Le 26 mars 2024

En trois (3) exemplaires, un pour chacune des parties et l'autre pour l'enregistrement.

Le Locataire principal informe qu'une copie des présentes revêtue des signatures sera adressée au Crédit-Bailleur, la société **CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE**, dans les huit (8) jours des présentes.

Le Locataire principal



Le Sous-locataire

