

CONTRAT DE SOUS-LOCATION
PESSAC 33600, Centre Commercial CASINO, Lieu dit La Tuileranne

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société **POINT LOC**, société à responsabilité limitée au capital de 7.500 euros, ayant son siège social à CLICHY 92110, 22/28, rue Henri Barbusse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 488 834 979, représentée par Monsieur Christophe PLONEVEZ, en sa qualité de Directeur Général de la société

d'une part,

ET

La Société **PLC LOCATION**, société à responsabilité limitée au capital de 2.500 euros, dont le siège social est à PESSAC 33600, Avenue Tuilleranne, Centre Commercial CASINO, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 833 950 256, représentée par son représentant légal, Monsieur Charles Edouard PALACIN,

d'autre part,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

Suivant un acte en date du 22 janvier 2018, la société POINT LOC est titulaire d'une convention de mise à disposition, soumis aux dispositions des articles 1708 et suivants du Code Civil, consentie par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU CENTRE COMMERCIAL DE PESSAC BERSOL, pour une surface privative :

- de 18,09 m² située sur le parking du Centre Commercial CASINO de PESSAC (33), afin d'y installer un structure modulaire (type Algeco) abritant une activité de location de véhicules sous enseigne ADA,
- et de 15 emplacements de parking,

pour une durée de 3 années qui a commencé à courir le 9 décembre 2017 pour se terminer le 8 décembre 2020 minuit.

Aux termes de l'article 4 de la convention précitée :

« ... *POINT LOC est autorisé à sous-louer son emplacement à toute société membre du réseau des franchisés ADA / ADA EXPRESS. POINT LOC pourra également mettre l'établissement ainsi créé sur l'Emplacement objet des présentes, en location auprès de toute société membre du réseau des franchisés ADA / ADA EXPRESS. Dans tous les cas, POINT LOC restera seul redevable du paiement des loyers et charges dus à SDC pour l'utilisation dudit Emplacement.*

Une copie du contrat signé entre ADA et son franchisé devra être envoyée à SDC par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trente jours de la signature de l'acte.

La durée dudit contrat ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la convention principale initiale et le Franchisé devra respecter l'ensemble des stipulations de la convention principale. »

La société PLC LOCATION exerce une activité de location de véhicules sous enseigne ADA.

Selon les termes de cette convention, il n'existe par conséquent aucun obstacle à la présente sous-location, sous réserve des mentions qui seront expressément reprises ci-après.

IL A ETE CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne par les présentes en location au locataire, qui l'accepte :

- une surface privative de 18,09 m² située sur le parking du Centre Commercial Casino de Pessac (33), afin d'y installer un algéco abritant une activité de location de véhicules sous enseigne ADA
- et 15 emplacements de parking

Article 1 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

- une surface privative de 18,09 m² située sur le parking du Centre Commercial Casino de Pessac (33), afin d'y installer un algéco abritant une activité de location de véhicules sous enseigne ADA

- et 15 emplacements de parking

L'ensemble est ci-après dénommé "Les lieux loués".

Le PRENEUR déclare bien connaître les lieux loués, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Le preneur accepte les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des présentes.

Article 2 - INDIVISIBILITE – RENONCIATION A L'EGARD DU BAILLEUR PRINCIPAL

Il est expressément convenu que les surfaces louées sont conventionnellement indivisibles. En conséquence, seul le Bailleur pourra prétendre en fin de convention de mise à disposition au renouvellement de sa convention auprès du Bailleur principal.

Conformément aux termes de la convention de mise à disposition principal, le locataire renonce expressément à toute revendication à l'endroit du Bailleur principal des surfaces louées, désigné en préambule des présentes.

Il est par ailleurs rappelé qu'il n'existe aucun lien de droit entre le locataire et le Bailleur principal.

Article 3 - DUREE

Le présent contrat est consenti et accepté à compter de la date de signature des présentes pour expirer le 8 décembre 2020 minuit.

« En aucun cas, le présent Contrat ne pourra se poursuivre par tacite reconduction.

A l'expiration de la présente convention, l'Emplacement mis à disposition devra être laissé complètement libre, toute installation devra être supprimée, l'Emplacement mis à disposition devant être restitué dans l'état où il se trouvait avant son occupation.

Pendant la durée de la présente convention, POINT LOC pourra la résilier à tout moment et sans verser d'indemnité d'aucune sorte, moyennant préavis de trois mois, notifié à par courrier recommandé avec accusé de réception.

En cas de résiliation et/ou expiration du Contrat, pour quelque cause que ce soit, POINT LOC devra, à ses frais, restituer l'Emplacement mis à disposition et le remettre dans son état antérieur, dans le délai maximum de 48 heures à compter de la prise d'effet de ladite cessation. SDC se réserve le droit de facturer une pénalité de 100 € (cent Euros) par jour de retard, dès la présentation de la première mise en demeure.

A la cessation du Contrat, pour quelque cause que ce soit, POINT LOC s'abstiendra de tout acte susceptible de porter atteinte à l'image et aux intérêts de SDC et restera tenu par ses obligations de confidentialité.

De la même manière, à la cessation du Contrat, pour quelque cause que ce soit, SDC s'abstiendra de tout acte susceptible de porter atteinte à l'image et aux intérêts de POINT LOC et restera tenu par ses obligations de confidentialité.

La facturation du loyer, jusqu'à la date de résiliation et/ou expiration du Contrat, pour quelque cause que ce soit, se fera prorata temporis. »

Article 4 - ACTIVITES AUTORISEES - DESTINATION

Le preneur exercera dans les locaux loués une activité commerciale de location de véhicules automobiles, deux-roues et apparentés ainsi que toute activité annexe aux activités ci-avant décrites.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au bailleur au sujet de son activité de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété ou recherché sous garantie contre toutes les conséquences pourront en résulter.

L'activité exercée ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient et du paiement de toute somme, redevance, taxe ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et à l'activité qui y est exercée.

Article 5 - ETAT DE LIVRAISON ET JOUSSANCE

Le locataire prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir le jour de la prise de possession des locaux, à ses frais et en présence du Bailleur, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

Article 6 - ENTRETIEN- TRAVAUX ET REPARATIONS

6.1.- ENTRETIEN

« La Société assurera, à ses frais, l'entretien périodique et la maintenance constante de l'Emplacement mis à disposition, matériel inclus. Les prestations d'entretien et de maintenance s'entendent de toutes les opérations concourant au maintien en bon état de fonctionnement de l'Emplacement mis à disposition de façon à toujours convenir aux usages auxquels il est destiné. L'objectif de l'entretien et de la maintenance est par conséquent d'assurer une utilisation constante de l'Emplacement mis à disposition, dans des conditions maximum de propreté, d'hygiène, de sécurité et de commercialité. Cette obligation de conformité et de sécurité est une obligation de résultat. La Société aura l'obligation, dès que nécessaire, de pourvoir au remplacement du matériel lui appartenant. Les éventuels contrats d'entretien nécessaires à la bonne exploitation de l'Emplacement mis à disposition seront souscrits sous la seule et entière responsabilité de la Société, leur durée ne devant logiquement pas excéder celle du Contrat. »

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués et les rendre en fin de contrat en bon état de réparation locative,

Le PRENEUR se soumet à toutes les prescriptions de sécurité, d'hygiène, de salubrité, telles qu'elles résultent des lois et règlements en vigueur.

6.2.- TRANSFORMATIONS OU AMENAGEMENT PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra pas effectuer de démolition ou de construction ou de travaux affectant le gros œuvre, de même qu'aucune intervention en façade, sans le consentement préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, des autorisations administratives nécessaires, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Article 7 - AMENAGEMENT DES BIENS LOUES

Le preneur tiendra les locaux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment au paiement de loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent contrat.

Le preneur s'engage à occuper les lieux personnellement et à les maintenir en état permanente d'utilisation effective.

Cette condition est essentielle, les locaux étant situés dans un immeuble en copropriété.

La situation des lieux loués justifie que le preneur s'engage expressément à respecter les dispositions du règlement intérieur du site objet des présentes de SDC dont il reconnaît avoir parfaite connaissance par la communication qui lui en a été faite par le bailleur.

Article 8 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le locataire devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire, ainsi que de l'entièvre exécution des clauses, charges et conditions des présentes.

Article 9 - ASSURANCES – RESPONSABILITE / RE COURS

9.1 Le preneur s'engage à maintenir assurés pendant toute la durée du contrat contre l'incendie et les dégâts des eaux et les courts-circuits, des explosions, les attentats, les vandalismes, les risques locatifs, recours des voisins, la responsabilité civile et généralement contre tout dommages les aménagements et agencements, les objets mobiliers, les matériels et marchandises garnissant les lieux loués.

9.2 Le preneur ne pourra souscrire lesdites assurances qu'auprès de compagnies solvables ayant domicile élu en France.

Celles-ci auront une obligation d'avertir le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception en cas de suspension ou résiliation de leur police quelles qu'en soient les causes.

9.3 Le preneur renoncera expressément à requérir du bailleur d'autres indemnités que celles allouées par les compagnies d'assurance en cas de sinistre.

Les polices souscrites par le preneur devront comporter renonciation par les compagnies d'assurance à tout recours et action quelconque contre le bailleur du fait de la destruction partielle ou totale des lieux loués, objets et mobiliers, matériels et marchandises de la privation de jouissance des lieux de la perte totale ou partielle du fonds de commerce exploité dans les lieux y compris ces éléments corporels.

9.4 Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur quelle qu'en soit la cause pour tous les dommages s'étant produits dans les lieux loués ou du fait des lieux loués, ceux-ci devront être pris en charge par la compagnie d'assurance comme il était dit ci-dessus.

En outre, le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- En cas d'interruption des services publics notamment eau, gaz, électricité, téléphone, internet et autres,
- En cas de vol, attentat, vandalisme, cambriolage ou tout autre acte délictuel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- En cas de dégâts causés aux lieux loués, aux objets, mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant par suite d'infiltration, d'humidité ou autres causes,
- En cas d'agissement engageant la responsabilité des voisins, personnels, fournisseurs ou clients.

9.5 Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les responsabilités résultant d'accidents qui pourraient survenir dans les lieux loués ou du fait des lieux loués qu'il s'agisse du preneur lui-même, de

ses préposés ou de tout tiers, et ceci de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché ou poursuivi à ce propos.

Article 10 - IMPÔTS ET TAXES

Le locataire remboursera au Bailleur à compter du jour de son entrée en jouissance sa quote-part des impôts, contributions et taxes créés ou à créer, frappant l'ensemble des lieux loués à quelque titre que ce soit.

Le locataire devra acquitter exactement sa contribution personnelle et mobilière, taxe professionnelle, bénéfices commerciaux, chiffre d'affaires et autre, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché par qui que ce soit à ce sujet.

Il remboursera en outre le bailleur de la totalité de la taxe foncière afférente aux lieux loués, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et les frais de gestion de la fiscalité locale afférente à ces deux taxes.

Article 11 - VISITE DES LIEUX

Le preneur réservera au bailleur et à toute personne le représentant dûment autorisée le droit d'entrée dans les lieux loués pendant les heures d'ouverture pour lui permettre de prendre toute mesure conservatoire de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires ou même de faire visiter à tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

Article 12 - INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au locataire :

- d'utiliser les lieux loués en contravention avec la destination définie ci-dessus ;
- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les surfaces non comprises dans la présente location ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

Article 13 - RESTITUTION DES LOCAUX

Le preneur justifiera préalablement de tout déménagement, même partiel du mobilier, matériel ou marchandises par présentation d'acquis, du paiement des contributions laissées à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours ainsi que le paiement des loyers et toutes les charges.

Le preneur restituera les lieux loués à la fin de la location en bon état de toute réparation locative et d'entretien comme cela a déjà été exposé article 6.

A cet effet, au plus tard, trois mois avant l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à un état des lieux qui comportera le relevé des réparations incomptant au preneur et qui devront être exécutés avant l'expiration de la location.

En cas où à la date d'expiration de la location, il se révélerait d'autres réparations ou remises en état à effectuer, un deuxième état des lieux contradictoire serait établi par l'huissier, aux frais du preneur.

Le preneur sera tenu de régler directement au bailleur le montant des réparations et remises en état résultat du chiffrage établi par l'expert judiciaire.

Le preneur sera également tenu au paiement d'une indemnité d'occupation calculée sur la même base que le dernier loyer dû pour la période nécessaire à l'exécution desdites réparations ou remises en état.

Article 14- TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent contrat ne pourra jamais, qu'elle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 15 - CESSION - SOUS-LOCATION

15.1 Le preneur ne pourra sous-louer même à titre gratuit dans les lieux loués que ce soit partiellement ou en totalité, ni mettre en location gérance, sans l'accord écrit de POINT LOC.

Cet accord devra être demandé par courrier recommandé avec avis de réception par le preneur à POINT LOC.

En tout état de cause, en cas de sous-location ou de location-gérance accepté par POINT LOC, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer et charges à l'égard de POINT LOC.

15.2 Le preneur restera en cas de cession, garant et répondant solidaire pendant toute la durée du contrat restant à courir du paiement du loyer en cours, et de l'entièvre exécution des clauses et conditions dudit contrat, le bailleur acceptant qu'il soit substitué à cette obligation de garantie solidaire du cédant une caution bancaire fournie par le cessionnaire garantissant dans les mêmes conditions le paiement des loyers en cours et l'entièvre exécution des clauses et conditions dudit contrat.

Tout acte de cession devra être constaté par acte authentique ou sous-seing privé dont le projet sera adressé à ADA au moins 30 jours à l'avance.

Cette dernière sera en outre appelée à concourir à l'acte par la même notification.

Dans le mois qui suivra la signature, une Grosse ou un original de l'acte de cession sera remis à POINT LOC sans frais pour lui.

Le tout à peine de résiliation du plein droit du contrat.

Article 16 - CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Le PRENEUR devra acquitter toutes contributions ou taxes, toutes charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus, et ce tant au titre des lieux qu'il occupe que des activités commerciales qu'il y exerce. Il paiera de même ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone, et en justifiera à toute réquisition du BAILLEUR de manière à ce que celui ci ne puisse en aucun cas être inquiété.

Le PRENEUR remboursera également au BAILLEUR la taxe foncière afférente aux lieux loués.

Article 17 - LOYER

Le présent Contrat est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle de :

- 950 (neuf cent cinquante euros) € HT/mois, hors taxes et hors charges,
- 20 € (vingt euros) HT/semaine de participation aux charges
- 50 € (cinquante euros) HT/mois au titre de la connexion électrique fournie par SDC

Il sera payable en mensuellement et d'avance, par prélèvement mensuel.

La redevance et tous les accessoires du présent contrat s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le PRENEUR s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains de POINT LOC, en sus desdits redevances et accessoires le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour une raison quelconque, le présent contrat devait être légalement assujetti à une autre taxe, notamment "la contribution autonome sur les revenus des immeubles" ou toute autre taxe substituée, le PRENEUR devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Article 18 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu entre les parties :

- Qu'à défaut d'inexécution d'une seule clause des présentes, le contrat sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, un mois après un simple commandement de payer resté infructueux ou une simple sommation contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, lesquels devront être notifiés par exploit d'huissier,
- Que si, malgré cette condition essentielle du contrat, le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par la juridiction compétente, dans le ressort de laquelle se trouve le local loué,

Si à l'expiration de la durée ci-dessus convenue, le PRENEUR reste et est laissé en possession, les rapports entre les parties continueront à être réglés par les conventions résultant du présent contrat.

Article 21 - FIN DE CONTRAT PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent contrat sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du locataire si la destruction lui était imputable.

Article 22 - EFFETS DE LA CESSATION DU CONTRAT

En fin de contrat ou en cas de rupture, quelle qu'en soit la cause, le locataire devra rendre les lieux loués dans les conditions énoncées à l'article 15 ci-dessus.

Si le locataire refuse de quitter les locaux, il pourra y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance et il sera redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée à 10 % (dix pour cent) du loyer mensuel révisé tel que mentionné ci-avant pour chaque jour de retard.

En outre, les charges telles que précisées ci-dessus seront dues également par le locataire - ou ses ayants droits - jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Article 23 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le locataire fait élection de domicile à l'adresse de son siège social, le Bailleur fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

ANNEXE :

- Contrat de mise à disposition principal et ses annexes
- Dernière facture de loyer

Fait à Clichy et Pessac
Le 12 juillet 2018
En deux exemplaires originaux

Le Locataire
PCL LOCATION

Le Bailleur
ADA