

**CONTRAT DE SOUS-LOCATION**  
**De Locaux à usage de commerces**

**BORDEAUX 81 rue Lucien Faure, bâtiment G8, îlot P8b du programme  
d'Aménagement d'Ensemble des BASSINS A FLOT**

**ENTRE :**

**La Société SCI IMMO SR 2**, société civile à capital variable, dont le siège social est situé à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, immatriculée sous le numéro 793 471 020 RCS PARIS,

Représentée par son Gérant, **la Société LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS**, société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros, dont le siège social est sis à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, immatriculée sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS,

Elle-même représentée par Madame Frédérique LOHNER, Directeur Asset Management, dûment habilitée aux fins des présentes,

Partie ci-après dénommée l'« **OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** »

D'une Part,

**ET :**

**La Société 100 PRESSION**, société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros, dont le siège social est situé à LE BOUSCAT (33110) – 36 avenue Léon Blum – Résidence Le Beaumont, immatriculée sous le numéro 881 552 103 RCS BORDEAUX,

Représentée par Monsieur William PELLETIER, en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « le Preneur »

Partie ci-après dénommée le « **SOUS-LOCATAIRE** »

D'autre Part,

Ci-après dénommées séparément une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** »,

## EXPOSE

1. Par acte en date du 29 juin 2017, la Société EIFFAGE IMMOBILIER SUD OUEST a conclu avec le GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX (**GPMB**) une convention d'occupation temporaire du domaine public portuaire d'une durée de 59 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 constitutive de droit réel en application des articles L-2122-6 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques pour la réalisation sur l'îlot P8a du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) des Bassins à Flot à Bordeaux, d'un Immeuble multifonctionnel ci-après l'« **Immeuble** » (dont le nom commercial est G8) en cours de construction sis 81, rue Lucien Faure à Bordeaux (33000) qui comportera des locaux à usage de bureaux, commerces, restauration et parking, ladite convention étant jointe en Annexe 1.

La convention d'occupation temporaire du domaine public précise notamment que :

- L'autorisation est consentie à titre précaire et révocable en raison de l'appartenance des lieux au domaine public et peut être retirée pour un motif d'intérêt général ;
  - L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC peut être autorisé par voie d'agrément à sous-louer l'usage d'une partie de l'Immeuble concernés par ladite convention.
2. Par acte authentique en date du 28 juillet 2017, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC a acquis l'Immeuble, en l'état futur d'achèvement, de la Société EIFFAGE IMMOBILIER SUD OUEST, et la convention d'occupation temporaire du domaine public portuaire lui a été transférée.
  3. C'est dans ce cadre que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le SOUS-LOCATAIRE se sont rapprochés et sont convenus, sous conditions suspensives plus amplement détaillées ci-dessous, de la sous-location de certains locaux à usage de commerces compris dans l'Immeuble et désignés ci-dessous ; étant précisé qu'en l'état de la réglementation actuelle, les dispositions des articles 1719 et suivants du Code civil réglementant les baux et les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce réglementant les baux commerciaux ne trouvent pas à s'appliquer aux présentes et aux sous-conventions à intervenir entre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le SOUS-LOCATAIRE, celles-ci ne pouvant avoir la nature juridique de baux, *a fortiori* commerciaux.

En particulier, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, comme le SOUS-LOCATAIRE, ne pourront pas revendiquer les dispositions du statut des baux commerciaux, et en particulier un droit à renouvellement ou un droit au maintien dans les lieux à l'expiration de la Convention.

Cet engagement est une condition essentielle et déterminante sans laquelle l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC n'aurait pas consenti cette convention de sous-location.

4. L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC informe le SOUS-LOCATAIRE que la construction de l'Immeuble a été réalisée par la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD-OUEST et livrée le 21 mars 2019.

## IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'engage à sous-louer au SOUS-LOCATAIRE (ci-après le « **Contrat** »), les locaux ci-dessous désignés, dans les conditions ci-après et sous réserve, notamment, de la réalisation des conditions suspensives listées à l'article 29 du Contrat.

Les présentes sont constituées de deux sections : la première intitulée « CONDITIONS GENERALES » et la seconde « CONDITIONS PARTICULIERES ».

Dans l'hypothèse d'une divergence entre les stipulations des Conditions Générales et celles des Conditions Particulières, les stipulations des Conditions Particulières prévaudront.

### CONDITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Au sens du Contrat, les termes ci-dessous sont définis comme suit :

1-1. Les « **Activités Autorisées** » limitativement précisées au Contrat recouvrent l'activité qu'exercera le SOUS-LOCATAIRE dans les Locaux Sous-Loués.

1-2. Les « **Locaux** » ou « **Locaux Sous-Loués** » désignent les locaux faisant l'objet du Contrat et décrits à l'article 29.1 des conditions particulières

1-3. Le « **SOUS-LOCATAIRE** » se définit comme la personne physique ou morale qui a conclu avec l'« **OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** » le Contrat, ou toute personne qui s'y substituerait en application des stipulations de l'article 29 du Contrat.

1-4. Le « **Descriptif des Travaux du SOUS LOCATAIRE** » désigne le descriptif des travaux du SOUS-LOCATAIRE restant à sa charge.

#### ARTICLE 2 - OBJET

Le Contrat a pour objet de fixer l'ensemble des principes et des modalités de mise à disposition des 153,70 m<sup>2</sup> environ de surface utile brute locative que composent les Locaux au profit du SOUS-LOCATAIRE.

En conséquence, et par les présentes, à titre principal, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC donne en sous-occupation dans le cadre du Contrat au SOUS-LOCATAIRE, les Locaux dépendant de l'Immeuble.

La convention d'occupation temporaire (COT) dont bénéficie l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, « convention chapeau » du présent Contrat, lui a été délivrée en application du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

Toute clause du présent Contrat qui ne se limiterait pas au cadre de la COT précitée sera réputée nulle et non écrite.

Une copie de la COT demeure en Annexe 1 aux présentes.

### ARTICLE 3 – CADRE JURIDIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il est expressément convenu que seul le titulaire des droits au titre de la convention d'occupation temporaire du domaine public disposera d'un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier, dénommés ci-après "**constructions**" qu'il réalisera sur les Locaux Sous-loués et non le SOUS-LOCATAIRE.

#### *3-1. Domanialité publique*

Les Locaux Sous-Loués nécessaires à l'exploitation de l'activité autorisée font partie du domaine public dépendant du GPMB.

En conséquence, la présente autorisation d'occupation des Locaux Sous-Loués n'est accordée qu'à titre précaire et révocable, le GPMB ayant la possibilité, conformément à la convention d'occupation temporaire du domaine public visée ci-avant, de la résilier à tout moment pour un motif d'intérêt général.

Elle échappe aux règles de droit commun en matière de location de locaux et emplacements extérieurs.

En particulier, étant donné le caractère de domanialité publique des lieux, les lois spéciales sur les loyers, et notamment les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce sur la propriété commerciale, sont inapplicables en l'espèce.

Le GPMB dispose de la faculté unilatérale de modifier le contrat le liant avec L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC comme cela est précisé ci-après.

#### *3-2. Observation des lois et règlements*

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de se conformer aux lois et règlements en vigueur ainsi que leurs évolutions successives, notamment celles concernant :

- la police et la sécurité du Port,
- les dispositions du code de l'urbanisme,
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions relatives à la protection de l'environnement, notamment aux installations classées)
- la réglementation du tabagisme.

Il doit également se conformer aux lois et règlements ayant trait aux mesures de sécurité à respecter dans les établissements ouverts au public, le cas échéant.

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à ses frais, risques et périls, à remplir les formalités administratives ou de police en qualité d'occupant des Locaux Sous-Loués, L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC étant automatiquement déchargé de toute obligation éventuelle de garantie à raison du refus de ces autorisations ou des conditions auxquelles elles sont subordonnées.

#### *3-3. Faculté de substitution de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC*

Le SOUS-LOCATAIRE reconnaît expressément être informé que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pourra se faire substituer dans le bénéfice de la convention d'occupation temporaire

du domaine public, après accord du GPMB, par toute personne physique ou morale de son choix, étant précisé que dans tous les cas, cette substitution ne pourra pas avoir pour effet de remettre en cause l'un quelconque des droits dont il bénéficie aux termes du présent Contrat.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'engage à informer le SOUS-LOCATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'identité de la personne qui le substitue aux termes de la convention d'occupation temporaire du domaine public.

#### **ARTICLE 4 - CARACTERE PERSONNEL DE L'AUTORISATION : INCESSIBILITE DES DROITS**

Le SOUS-LOCATAIRE prend l'engagement d'exploiter personnellement les Locaux pendant la durée du Contrat.

En conséquence, il ne pourra ni sous-louer, ni procéder à aucune cession de son titre d'occupation, hors les cas évoqués limitativement ci-après.

Néanmoins, en cas de changement autorisé de sous-occupant, le SOUS-LOCATAIRE devra, après avoir purgé le droit de préférence de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans les conditions ci-après, soumettre son successeur à l'agrément du GPMB (ci-après la « **Demande d'agrément** »).

Il devra lui notifier sa Demande d'agrément par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant :

1° Les noms, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire s'il s'agit d'une personne physique ; la nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale ainsi que les noms, prénoms, qualité du mandataire social, si le cessionnaire est une personne morale ;

2° Les justifications de la capacité technique et financière du cessionnaire à respecter les conditions auxquelles le titre d'occupation du domaine public est conféré.

Grand Port Maritime de Bordeaux  
152 quai de Bacalan  
CS 41320  
33082 BORDEAUX CEDEX

En tout état de cause, le SOUS-LOCATAIRE cédant ou apporteur sera garant et co-débiteur solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du paiement des redevances, indemnités d'occupation et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du Contrat, pendant une durée de 3 ans à compter de la cession.

De même, tout cessionnaire ou bénéficiaire sera de plein droit garant et codébiteur solidairement avec le cédant ou l'apporteur du paiement de toute somme due à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC en vertu du présent Contrat ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions de celui-ci.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le GPMB, le SOUS-LOCATAIRE demeurera seul débiteur de la totalité des redevances, charges, taxes et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Contrat, de sorte que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC n'ait à connaître que le SOUS-LOCATAIRE pour la totalité des Locaux sous-loués, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC n'entendant, en

aucun cas, avoir un lien de droit avec les sous-locataires éventuels qui ne pourront se prévaloir d'aucun droit direct.

S'il est autorisé par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le GPMB, en aucun cas le sous-contrat ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du Contrat. Le sous-contrat ne pourra pas davantage être conclu moyennant une redevance proportionnellement inférieure ou supérieure à celui du Contrat et les charges et conditions générales du sous-contrat devront être compatibles avec celles stipulées au Contrat.

#### **ARTICLE 5 – CESSION DE L'ENSEMBLE DES ELEMENTS CONSTITUANT L'ACTIVITE ET LE COMMERCE EXPLOITES – DROIT DE PREFERENCE**

En cas de cession de l'ensemble des éléments constituant l'activité exploitée dans les Locaux, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC bénéficie, pendant toute la durée du Contrat et de ses prorogations, d'un droit de préférence à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait et qui recevrait l'agrément du GPMB (ci-après le « **Droit De Préférence** »).

Ce droit sera opposable aux sous-occupants successifs.

Pour permettre à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC de faire jouer son Droit De Préférence, le SOUS-LOCATAIRE devra l'informer au moins deux mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de céder les éléments constituant son activité.

La notification faite par le SOUS-LOCATAIRE devra comporter, sous peine de nullité :

- ◆ tous renseignements concernant la personnalité et les activités antérieures du cessionnaire envisagé et notamment ses nom, qualité et références bancaires, ainsi que les justifications de son expérience dans l'activité à exploiter.
- ◆ les conditions essentielles de la cession envisagée :
  - projet intégral de l'acte de cession (le cas échéant),
  - lieu et jour de la cession,
  - date de prise d'effet,
  - prix,
  - modalités de paiement,
  - clauses particulières (stock, matériel, personnel...).

Néanmoins, s'il est intervenu entre les Parties des accords de force obligatoire, même souscrits sous la condition suspensive du respect du Droit De Préférence et de l'agrément du GPMB et des formalités de concours, la notification devra obligatoirement comporter la dénonciation de l'intégralité dudit acte.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC devra informer le SOUS-LOCATAIRE, dans un délai de deux mois à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision d'user ou non de son droit de préférence. A défaut l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC sera réputé avoir renoncé au bénéfice de ce droit.

En cas de mise en œuvre du Droit De Préférence, la cession devra être régularisée sous un (1) mois.

6  
SB WP  
RL

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC sera appelé à concourir à tout acte de cession et une copie lui sera remise, aux frais du SOUS-LOCATAIRE, dans le mois de la signature, l'absence de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne pouvant justifier à elle seule l'inopposabilité de l'acte de cession.

Le strict respect par le SOUS-LOCATAIRE de la procédure prévue au présent article est stipulé à peine d'inopposabilité à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC de la cession.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au Droit De Préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités ; cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du commerce exploité, cession amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le SOUS-LOCATAIRE devra, pour permettre à L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC d'exercer son Droit De Préférence, notifier le résultat de l'adjudication, donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du Droit De Préférence et de l'agrément par le GPMB de l'adjudicataire et des conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Il est enfin précisé que le présent Droit De Préférence s'exercera uniquement en cas de cession portant sur la totalité des activités exercées par le SOUS-LOCATAIRE dans les Locaux Sous Loués.

#### **ARTICLE 6 - ACTIVITES AUTORISEES**

6-1. Les Locaux Sous-Loués doivent être utilisés exclusivement, pour l'exercice des activités précisées dans les conditions particulières visées à l'**article 29** ci-après, à l'exclusion de toute autre.

Par conséquent, toute modification de la destination et/ou de l'usage des Locaux Sous-Loués ou tout changement d'enseigne doivent être soumis à l'accord écrit préalable de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et à l'accord écrit préalable du GPMB qui sera sollicité par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à n'effectuer, dans les Locaux Sous-Loués ou leurs dépendances, sauf autorisation préalable et écrite de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, aucune opération qui n'entrerait pas dans le cadre normal de son exploitation.

6-2. Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment du GPMB et des autres occupants le cas échéant. Le SOUS-LOCATAIRE fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou au GPMB à ce sujet, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

6-3. L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC se réserve le droit de sous-louer d'autres locaux de l'immeuble à qui que ce soit, et même pour des activités concurrentes à celles du SOUS-LOCATAIRE, lequel ne peut réclamer aucune exclusivité.

53<sup>7</sup> WP  
R

6-4. Le SOUS-LOCATAIRE doit se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la Police, l'inspection du Travail, la Protection Civile, de façon à ce que le GPMB et L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne soient jamais inquiétés, ni recherchés.

6-5. Le SOUS-LOCATAIRE ne doit utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Sous-Loués, ni également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage. Il ne doit utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente.

6-6. Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à ne faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès spécialement affectés à cet effet suivant l'organisation générale du site.

6-7. Le SOUS-LOCATAIRE ne doit charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter étant ici précisé que ladite charge maximum est indiquée sur le descriptif technique sommaire indice D en date du 19 juillet 2017 et le descriptif complémentaire indice D en date du 19 juillet 2017 joints en Annexe 2, et en cas de doute, il doit s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

6-8. Le SOUS-LOCATAIRE ne peut installer dans les Locaux Sous-Loués aucun moteur ou machine autre que celles nécessaires à son activité et à la destination des lieux sans autorisation préalable, en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins, et à faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble, du GPMB, ou des immeubles voisins.

6-9. Le SOUS-LOCATAIRE doit s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, inconfortables ou insalubres, et prendre toute mesure utile pour empêcher toutes odeurs désagréables ; il doit s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs, gras et susceptibles de fermentation dans les égouts et canalisations, et ne rien faire ou laisser faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

6-10. Le SOUS-LOCATAIRE doit continuer également, à compter de la prise d'effet du présent Contrat, les abonnements à l'eau, à l'électricité et au réseau de chaleur et de froid réalisé et géré par la société « ENERGIES DES BASSINS » qui ont pu être contractés par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC relativement aux Locaux Sous-Loués, d'en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne soit pas inquiété à ce sujet et de supporter à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Il ne peut demander aucune indemnité ou réduction de la Redevance pour le cas où des arrêts d'eau, d'électricité, de fourniture de chaleur et/ou de froid seraient effectués par les compagnies ou pour tout autre cas de force majeure.

6-11. Le SOUS-LOCATAIRE doit veiller à la bonne tenue de son personnel afin qu'il ne trouble en aucun cas les autres occupants de l'Immeuble par sa conduite bruyante dans les Locaux Sous-Loués, couloirs, vestibules, escaliers et lieux communs.

## **ARTICLE 7 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION DE L'ACTIVITE**

### *7-1. Garnissement*

Pendant toute la durée du Contrat, le SOUS-LOCATAIRE prend l'engagement de tenir les Locaux Sous-Loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers, matériels en qualité et en valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement de la Redevance et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent Contrat.

Le SOUS-LOCATAIRE est responsable de la garde et de la conservation de ces mobiliers et matériels, ainsi que de tout autre objet, mobilier, marchandise... placé dans les Locaux Sous-Loués par lui ou par des tiers pour son compte et avec son accord.

### *7-2. Maintien en l'état d'utilisation*

Le SOUS-LOCATAIRE prend l'engagement de maintenir en état permanent d'utilisation effective les Locaux Sous-Loués, sauf pendant les périodes de vacances scolaires pour les établissements d'enseignement.

## **ARTICLE 8 - DUREE**

Sauf l'effet d'une cession anticipée telle que prévue à l'article 21, la présente sous-location est consentie pour une durée de dix ans qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> mars 2020 pour se terminer le 28 février 2030, dont une période ferme de six ans sans faculté pour le SOUS-LOCATAIRE de mettre fin à la sous-location.

Le SOUS-LOCATAIRE aura la faculté de mettre fin au Contrat au terme d'une première période ferme de six ans, soit pour le 28 février 2026 et sans indemnité pour l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour autant qu'il ait fait connaître à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC son intention d'y mettre fin six (6) mois à l'avance et par exploit d'huissier.

Si le SOUS-LOCATAIRE n'a pas mis fin à la sous-location au terme de la période ferme de six ans prévue ci-dessus, le présent contrat se poursuivra pour une nouvelle période ferme de quatre ans, sans faculté pour le SOUS-LOCATAIRE de mettre fin à la sous-location.

Le SOUS-LOCATAIRE aura la faculté de mettre fin au Contrat au terme de cette nouvelle période ferme de quatre ans et sans indemnité pour l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour autant qu'il ait fait connaître à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC six (6) mois à l'avance et par exploit d'huissier son intention d'y mettre fin.

Au terme de cette nouvelle période, et à défaut de volonté contraire manifestée par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou le SOUS-LOCATAIRE, le présent Contrat se poursuivra par tacite reconduction aux mêmes termes et conditions pour des périodes successives de trois (3) années, sans qu'il ne puisse excéder la durée de la convention d'occupation temporaire du domaine public, le SOUS-LOCATAIRE et l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ayant la possibilité chacun d'y mettre fin pour le terme de chaque période triennale sous réserve d'en informer l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance et par exploit d'huissier.

## **ARTICLE 9 - DESIGNATION**

9-1. Les Locaux Sous-Loués sont désignés et définis en surface aux conditions particulières visées à l'article 29.

9  
wf  
SB R

9-2. Un état des lieux d'entrée dans les Locaux sera établi contradictoirement entre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, ou son représentant, et le SOUS-LOCATAIRE. Il pourra être effectué par huissier de justice. Dans tous les cas, son coût sera aux frais partagés entre les Parties.

#### **ARTICLE 10 - TRAVAUX DU GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX OU AUTORISES PAR LUI**

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de supporter à toute époque :

- a) dans le Périmètre des Locaux Sous-Loués : tous travaux de réparation que le GPMB ou la collectivité qui exploitera les quais des abords ou L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ont autorisé, ou qu'ils pourraient exécuter pour se conformer à ses obligations dans le cadre des présentes, sans aucune indemnité ni réduction de Redevance ou de modifications des stipulations du Contrat, sauf si ces travaux engendraient l'impossibilité d'occuper les Locaux Sous-Loués ou d'en avoir une jouissance conforme à leur destination.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC fera toute diligence auprès du GPMB pour limiter les éventuelles perturbations préjudiciables à l'occupation des Locaux Sous-Loués par le SOUS-LOCATAIRE.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC notifiera par écrit au SOUS-LOCATAIRE un calendrier d'intervention et toute modification dudit calendrier avec un préavis minimal de cinq (5) jours ouvrés (sauf urgence) ;

- b) dans et aux abords des quais, quelles qu'en soient la nature et l'importance, tous travaux d'entretien ou de réparation, dont l'exécution a été autorisée par le GPMB ou par la collectivité qui exploitera les quais ou qu'ils pourront eux-mêmes exécuter.

Sauf cas d'urgence, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC préviendra le SOUS-LOCATAIRE au moins 45 jours à l'avance.

Le SOUS-LOCATAIRE ne peut prétendre à une quelconque indemnisation du GPMB ou de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, pour l'éventuel préjudice de quelque nature que ce soit occasionné par lesdits travaux réalisés.

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de laisser traverser les Locaux Sous-Loués par toutes canalisations ou gaines nécessaires.

#### **ARTICLE 11 – ENTRETIEN - REPARATIONS**

11-1. Le SOUS-LOCATAIRE prend les engagements suivants :

- Tenir les Locaux Sous-Loués pendant toute la durée du Contrat en bon état d'entretien, de propreté et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, c'est à dire tous travaux y compris ceux relevant de l'article 605, 1719 (alinéas 2 et 4) et 1720 du Code Civil, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, particulièrement ceux permettant le maintien de l'étanchéité à l'eau et l'air de l'Immeuble, ainsi que les travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation applicable et obligatoire les Locaux Sous-Loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

- Maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté l'ensemble des Locaux Sous-Loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, tous les accessoires.

Le SOUS-LOCATAIRE devra notamment :

- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones,
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux,
- assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les Locaux Sous-Loués,
- prendre toute mesure afin d'assurer le stockage et l'enlèvement des déchets et détritrus.

11-2. Avec un délai de prévenance minimum de 72 heures, laisser pénétrer pendant les heures d'ouverture au public, sauf cas de force majeure, les agents du GPMB ou de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans les Locaux Sous-Loués pour constater notamment l'état d'entretien, les mesures prises pour la prévention des incendies et le bon état des appareils d'extinction incendie qu'il a installé à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande du GPMB.

11-3. Acquitter ses contributions personnelles, contributions mobilières, taxes CET et CVAE qui lui sont propres et généralement tous impôts, contributions et taxes y compris la taxe foncière auxquels le SOUS-LOCATAIRE est ou sera assujéti personnellement et dont l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC à tout moment et particulièrement à l'expiration de la durée du Contrat avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

## **ARTICLE 12 - TRAVAUX**

Le SOUS-LOCATAIRE prend les engagements suivants :

12-1. Ne faire dans les Locaux Sous-Loués aucun changement de distribution autre que des changements d'aménagement et cloison, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, installation ou aménagement, autres que ceux effectués lors de l'entrée en jouissance dans les Locaux Sous-Loués, sans l'autorisation expresse et par écrit de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux pourraient être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, s'il le demande et si les travaux le justifient, et aux frais du SOUS-LOCATAIRE y compris les honoraires de l'architecte.

En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à communiquer à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC les plans et les descriptifs relatifs à la construction et à l'aménagement des Locaux Sous-Loués avant tout commencement d'exécution desdits travaux.

#### 12-2. Dispositions applicables à tous les travaux

Pour tous travaux qu'il réalise, le SOUS-LOCATAIRE doit faire son affaire personnelle de toute autorisation à obtenir des administrations ou tiers concernant la construction et l'aménagement des Locaux Sous-Loués.

#### **ARTICLE 13 - PLAQUES - ENSEIGNES - PUBLICITE,**

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra en aucun cas apposer d'enseignes, lumineuses ou non, sur la façade ou dans les parties communes de l'Immeuble sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou de son représentant. Il demeurera responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

Le SOUS-LOCATAIRE doit obtenir cette autorisation écrite de la part de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC préalablement au dépôt de sa demande d'autorisation de publicité. L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne pourra pas refuser cette autorisation sans juste motif.

Le SOUS-LOCATAIRE ne peut faire figurer à l'extérieur que les indications se rapportant à son activité dans les conditions prévues dans le cahier des prescriptions techniques et architecturales annexé au présent contrat.

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de faire toutes déclarations fiscales nécessaires et de payer tous les droits et taxes auxquels qui seront la conséquence des éléments d'enseigne installés.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC se réserve le droit d'exiger la suppression de toute enseigne qui ne serait pas conforme à ces dispositions.

#### **ARTICLE 14 - RESPONSABILITES**

14-1. Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation dûment établie à l'encontre du SOUS LOCATAIRE :

- des prescriptions légales ou réglementaires notamment, celles visées aux articles 3.2 et 6.4,
- des prescriptions relatives à la sécurité et au stationnement dans les emprises du GPMB et de la collectivité exploitant des abords des quais,
- de toute obligation contractuelle visée par les présentes,

entraînera la responsabilité du SOUS LOCATAIRE qui renonce, par suite, à tout recours contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, et s'engage à le garantir de toute action qui pourrait être exercée contre lui.

14-2. Le SOUS-LOCATAIRE supporte seul, vis-à-vis de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature subis dans les Locaux Sous-Loués ou du fait des Locaux Sous-Loués par :

- les tiers, y compris ses fournisseurs,
- lui-même y compris en cas de privation de jouissance des Locaux Sous-Loués et même en cas d'impossibilité totale ou partielle d'exploiter lesdits Locaux Sous-Loués, ses propres biens et ceux dont il est détenteur à titre quelconque, y compris en cas de perte, vols, avaries ou effractions, sauf défaillance de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC,
- ses préposés,

En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE renonce à tout recours contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et contre le GPMB, et s'engage à garantir ce dernier contre toute action ou réclamation exercée à son encontre, du fait des Locaux Sous-Loués, sauf défaillance de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution du Contrat y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par le SOUS-LOCATAIRE.

14-3. La renonciation à recours du SOUS-LOCATAIRE contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'applique également, sauf défaillance de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le SOUS-LOCATAIRE pourrait être victime dans les Locaux Sous-Loués ou dépendances de l'Immeuble, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, ou de ventilation ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs,
- en cas de modification ou de suppression du gardiennage, ce service éventuel restant pour l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC une simple faculté,
- en cas de dégâts causés aux Locaux Sous-Loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le SOUS-LOCATAIRE devant s'assurer contre ces risques sans recours contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC,
- en cas d'agissements générateurs de responsabilités des autres occupants titrés de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs.

14-4. Pour les désordres relevant de toutes les garanties construction, notamment la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement et la garantie décennale, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC exercera, en y associant le SOUS-LOCATAIRE, les réclamations et actions en garantie nécessaires.

14-5. Le SOUS-LOCATAIRE sera responsable sécurité des Locaux Sous-Loués, et à ce titre, le SOUS-LOCATAIRE aura notamment l'obligation de respecter les réglementations relatives à la sécurité incendie et à la sécurité des personnes, et devra faire tout ce qui est utile ou nécessaire.

## **ARTICLE 15 - ASSURANCES**

### *15-1. Assurance des risques de construction*

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de souscrire tant pour son compte que pour le compte et dans l'intérêt de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC qui aura ainsi la qualité d'assuré et notamment à raison de ses éventuels travaux qu'il réaliserait aux conditions visées à l'article 12 :

- une police d'assurance de "Dommages Ouvrages" pour les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui, entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, cette police étant destinée à garantir les désordres de nature décennale que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC l'aurait autorisé à réaliser,

- une police de "Responsabilité Constructeur Non Réalisateur" en application de l'article L 241-2 du Code des Assurances afin de garantir le paiement des travaux de réparation des ouvrages, constructions et installations réalisés par le SOUS-LOCATAIRE, lorsque sa responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil,

- une police " Responsabilité Civile " destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers et dont il serait responsable, y compris à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, et au GPMB, du fait ou à l'occasion de la réalisation par le SOUS-LOCATAIRE de travaux de quelque nature que ce soit sur les Locaux Sous-Loués mis à disposition ; cette police doit reproduire les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à **l'article 14** ci-dessus, l'assureur du SOUS-LOCATAIRE devant déclarer expressément se substituer à son assuré pour l'exécution de ces clauses particulières.

Le SOUS-LOCATAIRE devra également souscrire une police " Tous Risques Chantier " garantissant les dommages de toute nature pouvant atteindre, au cours du chantier, les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de **l'article 12** ci-dessus et du cahier des charges des travaux précités.

#### *15-2. Assurance des risques d'exploitation*

15-2.1 - Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de souscrire une police d'assurance de « Responsabilité civile » destinée à garantir les risques mis à sa charge à **l'article 14** ci-dessus.

Cette police doit comporter les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à **l'article 14** précité.

15-2.2 - a) L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare qu'il sera titulaire au plus tard à la mise à disposition des Locaux Sous-Loués d'une police d'assurance de dommages et de responsabilité civile immeuble le garantissant contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, le recours des voisins et des tiers et tout autre risque généralement assuré.

Cette police comportera une clause de renonciation à tout recours de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et de ses assureurs, contre le GPMB contre le SOUS-LOCATAIRE et les assureurs de ces derniers. L'assurance de dommages sera souscrite pour la valeur de remplacement à neuf de l'immeuble ainsi que tous manques à gagner consécutifs aux dommages directs, résultant d'une perte totale ou partielle de la Redevance pendant une période maximum d'une année.

b) Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à rembourser à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC la quote-part de prime afférente à l'assurance ainsi payée par ce dernier et relative aux Locaux Sous-Loués.

c) Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à rembourser à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC toute augmentation de prime d'assurance de l'Immeuble, dûment justifiée, pouvant résulter de l'aménagement des Locaux Sous-Loués et/ou de son activité ainsi que de toutes modifications qui y seront apportées ultérieurement.

15-2.3 - Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à assurer et maintenir assurés auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, l'explosion et plus généralement contre tout autre risque généralement assuré, pendant toute la durée du Contrat, ses biens propres ainsi que les aménagements qu'il aura pu y apporter, les objets mobiliers, matériels et marchandises les garnissant, ainsi que le recours des voisins.

Il souscrira une garantie bris de glace à compter de la date de mise à disposition des Locaux Sous-Loués.

La police doit être assortie d'une clause de renonciation de son assureur à exercer tout recours contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et son assureur, et le GPMB, leurs agents et leurs assureurs respectifs sauf faute grave de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

#### *15-2.4 - Obligations du SOUS-LOCATAIRE en cas de sinistre*

##### *15-2.4-1. Déclaration de sinistre*

Le SOUS-LOCATAIRE doit :

- aviser l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans les 2 jours ouvrés de la survenance, de tout sinistre subi ou causé dans les Locaux Sous-Loués,
- faire dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes les déclarations aux compagnies d'assurance,
- effectuer toutes démarches ; accomplir toutes formalités ; provoquer toutes expertises, y assister,
- en cas de difficultés, exercer à ses frais toutes poursuites, contraintes et diligences.

Le SOUS-LOCATAIRE doit régulièrement informer l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, sont à la charge du SOUS-LOCATAIRE.

##### *15-2.4-2. Destruction des Locaux-Sous-Loués*

Le présent Contrat sera résilié de plein droit sans indemnité si les Locaux Sous-Loués venaient à être détruits en totalité par l'incendie, l'inondation ou par suite de faits de guerre, guerre civile, émeute ou cas fortuit indépendant de la volonté de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou tout autre événement rendant les Locaux Sous-Loués inexploitablement en totalité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle due aux mêmes causes rendant inutilisable partie des Locaux Sous-Loués pendant une période n'excédant pas 6 mois suivant la remise par l'expert d'assurance de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC de son rapport, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le SOUS-LOCATAIRE auront chacun le droit d'opter entre la poursuite du Contrat ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre. En cas de poursuite du Contrat, le SOUS-LOCATAIRE pourra exiger une réduction de la Redevance en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables.

En cas de sinistre total ou partiel dû au fait d'un tiers, tous les droits et recours du SOUS-LOCATAIRE sont réservés contre ce tiers responsable : il ne saurait donc rien être réclamé à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

#### *15-3. Communication des polices d'assurance*

Le SOUS-LOCATAIRE doit communiquer à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC les polices qu'il est tenu de souscrire en application du présent article :

- avant le début des travaux s'agissant des garanties Tous Risques Chantier et Responsabilité civile, à la réception définitive des travaux, s'agissant des couvertures Dommages Ouvrage et Responsabilité Civile Constructeur Non réalisateur pour les risques visés à l'**article 15-1** ci-dessus

- dès la date de mise à disposition des Locaux et annuellement pour les polices visées à l'**article 15-2** ci-dessus ;

Il doit les maintenir en vigueur pendant toute la durée du présent Contrat et justifier du paiement des primes y afférent.

### **ARTICLE 16 - MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE**

16-1. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

16-2. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit en raison de la passivité de l'une des Parties, soit en raison même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, les Parties restant toujours libres d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

16-3. La sous-location est stipulée indivisible au bénéfice exclusif de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC. En cas de co-SOUS-LOCATAIRES, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

### **ARTICLE 17 - REDEVANCE**

#### *17-1. Redevance de base*

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance de base annuelle garantie, hors charges et hors taxes (ci-après la « **Redevance** »), fixée selon les modalités prévues à l'**article 29** ci-après.

#### *17-2. Modalités de paiement*

Le règlement de la Redevance annuelle de base sera effectué au domicile de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou de son mandataire par trimestre et d'avance par parts égales aux dates ci-après : 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Les règlements interviendront par virement bancaire du SOUS-LOCATAIRE sur le compte de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, dont le RIB lui a été remis à la signature des présentes.

### *17-3. Règlement des sommes dues*

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC remettra au SOUS-LOCATAIRE une facture de Redevance. Il ne sera pas accordé d'escompte en cas de règlement anticipé.

A défaut de règlement aux dates fixées à l'art. 17-2 ci-dessus, le montant des factures sera passible de plein droit, et sans aucune mise en demeure d'intérêts de retard calculés au taux de base des principales banques françaises majoré de 2,5 points (sans toutefois être inférieur à 1,5 fois le taux d'intérêt légal). Aucune remise ne sera consentie sur ces intérêts.

### *17-4. Taxe sur la valeur ajoutée*

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ayant décidé d'opter pour l'assujettissement à la TVA en application de l'article 260-2 du CGI, la Redevance et tout accessoire s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée. Le SOUS-LOCATAIRE s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, en sus desdites Redevances et accessoires, le montant de la TVA au taux en vigueur à chaque échéance ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux également en vigueur au jour de chaque règlement.

### *17-5. Indexation*

La Redevance de base déterminée comme il est dit ci-dessus à l'**article 17-1**, sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande le 1<sup>er</sup> janvier suivant la Date de mise à disposition des Locaux Sous-Loués au SOUS-LOCATAIRE, puis ensuite tous les ans à même date en fonction des variations de l'indice national des loyers d'activité tertiaire (ILAT) publié par l'INSEE.

Pour la première année, l'indice de base sera le dernier indice connu à la Date de mise à disposition des Locaux, et celui permettant l'indexation sera le dernier indice connu le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les Parties. A défaut d'accord, les Parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les Parties.

Cette indexation conventionnelle de la Redevance constitue une condition essentielle et déterminante du présent Contrat, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

### *17-6. Charges, contributions, impôts, taxes et accessoires*

Le SOUS-LOCATAIRE devra rembourser la quote-part des contributions, impôts, taxes, y compris la taxe foncière, charges et prestations afférents aux Locaux Sous-Loués, sous forme de provisions trimestrielles majorées de la TVA au taux en vigueur.

Une provision pour charges sera appelée au titre du trimestre en cours à la Date de mise à disposition (prorata temporis) ; elle sera réajustée annuellement en fonction des charges réelles.

Le décompte de régularisation des charges sera adressé au SOUS-LOCATAIRE dans les six mois de l'expiration de l'exercice, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC devant fournir au SOUS LOCATAIRE toute pièce justificative.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions facturées de l'année précédente sera régularisé en fonction du relevé établi par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou son mandataire.

17-7. Le point de départ du paiement des Redevances et des charges, taxes, contribution impôts et accessoires définis ci-dessus, est fixé à compter de la Date de mise à disposition des Locaux Sous-Loués par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC au SOUS-LOCATAIRE.

### **ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution du Contrat, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à verser à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC une somme correspondant à trois mois de Redevance annuelle de base hors taxes à titre de dépôt de garantie, telle qu'elle est précisée à l'article 29.

Ce dépôt de garantie sera réajusté à chaque modification de la Redevance afin de demeurer constamment égal à trois (3) mois de la Redevance hors taxes.

Cette somme restera entre les mains de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC jusqu'à l'expiration du Contrat et jusqu'au règlement de toute somme pouvant être due au titre du Contrat, également à titre indemnitaire.

Dans le cas de résiliation du présent Contrat par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au SOUS-LOCATAIRE, le dépôt de garantie restera acquis à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, des Redevances échues ou à échoir, et de toutes autres sommes dues par le SOUS-LOCATAIRE.

Pendant le cours du Contrat, et notamment dans l'hypothèse d'une procédure collective, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des Redevances échues et de toutes sommes exigibles à un titre quelconque. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation à l'article 1342-10 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le SOUS-LOCATAIRE, le paiement des pénalités, intérêts et frais afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés les plus anciens de charges, taxes et accessoires d'abord, de Redevances ensuite, dus par le SOUS-LOCATAIRE. Dans tous les cas, le SOUS-LOCATAIRE sera tenu de compléter ou reconstituer à première demande, et sous quinze jours au plus tard, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de Redevance hors taxes, à peine de résiliation du Contrat, et si bon semble à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité des articles 2333 et suivants du Code civil.

En cas de vente des Locaux Sous-Loués, le SOUS-LOCATAIRE accepte que le dépôt de garantie puisse être transmis au nouvel OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et renonce d'ores et déjà à tout recours contre l'ancien OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC,

reconnaissant que ledit transfert lui est opposable en application des dispositions de l'article 1340 du Code civil.

#### **ARTICLE 19 –CAUTION BANCAIRE COMPLEMENTAIRE**

En complément du dépôt de garantie, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à remettre à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, au plus tard dans les 30 jours de la signature des présentes, une caution bancaire émanant d'un établissement financier notoirement solvable ayant son siège en France selon modèle ci-joint (**Annexe 6**), représentant douze mois de Redevance annuelle de base toutes taxes comprises soit la somme de 46.110 euros (quarante-six mille cent dix euros) dont le montant suivra l'indexation annuelle de la redevance et valable pendant toute la durée du présent Contrat plus six mois.

En l'attente de la remise de la caution bancaire, le SOUS-LOCATAIRE remettra à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, à la signature des présentes, un chèque correspondant à douze mois de Redevance annuelle de base toutes taxes comprises, soit la somme de 46.110 euros (quarante-six mille cent dix euros), qui lui sera restitué dès réception de la caution bancaire précitée.

A défaut de réception de ladite caution dans le délai susvisé, le chèque sera mis à l'encaissement et son montant conservé par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pendant toute l'occupation du SOUS-LOCATAIRE.

Six mois avant le terme de la garantie remise, le SOUS-LOCATAIRE remettra à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC une nouvelle caution bancaire émanant d'un établissement financier notoirement solvable ayant son siège en France portant sur un montant équivalent à douze (12) mois de Redevance annuelle de base toutes taxes comprises, conforme au modèle annexé et valable pendant une nouvelle durée de dix ans et six mois de sorte que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC puisse détenir une garantie effective pendant toute la durée de la jouissance du SOUS-LOCATAIRE à peine de résiliation du Contrat, dans les conditions de l'article 21 et si bon semble au Bailleur

#### **ARTICLE 20 - CLAUSE PENALE**

A défaut de paiement d'une Redevance ou de toute somme due en vertu du présent Contrat, (y compris les charges et frais accessoires) à son échéance exacte et quarante-cinq (45) jours calendaires après l'envoi au SOUS-LOCATAIRE d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration limitée à 10 % des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus ci-dessus et de tous dommages et intérêts, et du jeu de la clause résolutoire, tout mois commencé étant dû.

Tous les frais ou honoraires qu'aurait à régler l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour obtenir le paiement des Redevances ou de toutes autres sommes dues seront supportés par le SOUS-LOCATAIRE.

## **ARTICLE 21 – CLAUSE RESOLUTOIRE - RESILIATION**

### *21-1. Clause résolutoire*

A défaut de paiement intégral d'une seule Redevance ou de toute somme due en vertu du présent Contrat, y compris les charges et frais accessoires, à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses des conditions du présent engagement, et un (1) mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente sous-location sera résiliée de plein droit si bon semble à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, la Redevance ne pourra être considérée comme réglée qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise à L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Pour éviter tout retard dans le paiement des Redevances, charges et accessoires, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à faire virer, sur le compte de L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dont les coordonnées figurent également auxdites conditions particulières toutes les sommes qui seront dues au titre de la présente sous-location.

### *21-2. Résiliation pour les besoins portuaires ou pour motif d'intérêt général*

Nonobstant la durée fixée par le Contrat, il est expressément convenu que le GPMB se réserve le droit de retirer à toute époque l'autorisation d'occupation temporaire consentie à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour le cas où ce retrait s'imposerait pour les besoins du fonctionnement du PORT, ou tout motif d'intérêt général et qu'en conséquence il pourra être mis fin à la présente sous-location.

En pareille éventualité, trois mois au moins à l'avance avant la prise d'effet de la résiliation, et sur injonction du GPMB pour les besoins portuaires ou pour motif d'intérêt général, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC sera contraint de résilier la présente sous-location, en avisant le SOUS-LOCATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'engage à mettre en œuvre la clause figurant à l'article 14 de l'autorisation d'occupation temporaire dont il bénéficiera, et à solliciter l'application des dispositions de l'article L 2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui régit les indemnités pour cause de préjudice direct, matériel et certain. Il devra en informer le SOUS-LOCATAIRE sans délai. L'indemnisation à laquelle pourra prétendre le SOUS-LOCATAIRE est visée à l'article 22-2. ci-après.

21-3. En cas de non-exécution par le SOUS-LOCATAIRE de l'une quelconque de ses obligations contractuelles et notamment celles prévues aux articles 4, 6, 7, 12 et 13, au titre du présent Contrat, autre que celles visées à l'article 21-1 ci-dessus, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pourra le mettre en demeure de s'y conformer dans le délai d'un (1) mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de s'y conformer, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, par lettre recommandée avec accusé de réception, pourra mettre fin immédiatement au Contrat sans autre avis.

### *21-4. Autres cas spécifiques de résiliation de plein droit*

La sous-location sera résiliée de plein droit en cas d'interruption au-delà de la période des vacances scolaires pour les établissements, de l'activité du SOUS-LOCATAIRE dans l'immeuble en dépit d'une mise en demeure par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC restée sans effet après un délai d'un mois.

#### *21-5. Ouverture d'une procédure collective*

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

### **ARTICLE 22 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'EXPIRATION DU CONTRAT**

#### *22-1. Exigibilité de la Redevance*

En cas de résiliation du Contrat avant l'expiration d'une période trimestrielle par application de l'**article 21.2** ou en cas de résiliation du Contrat par suite de la résiliation de la convention d'occupation temporaire du domaine public dans les conditions prévues à l'article 14 de ladite convention (Annexe 1), les sommes éventuellement versées par le SOUS-LOCATAIRE lui sont remboursées s'il y a lieu, au prorata du temps qu'il reste à courir pour parvenir au terme de cette période.

Tout cas de résiliation ayant pour origine une faute du SOUS LOCATAIRE, dans les conditions prévues à l'article 21-1 et 21-4 ci-avant, avant l'expiration d'une période contractuelle entraîne l'exigibilité des sommes dues pour la période restant à courir pour parvenir au terme de la période jusqu'à la date de relocation des Locaux Sous-Loués, étant toutefois précisé que dans l'hypothèse où l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC justifierait que les sommes trimestrielles charges comprises à percevoir au titre de la nouvelle sous-location seraient inférieures à celles qui auraient été dues par le SOUS-LOCATAIRE en application de la présente Sous-Location, le SOUS-LOCATAIRE serait redevable du différentiel sur une base trimestrielle, cette obligation expirant à la fin de la durée ferme telle que prévue ci-dessus.

#### *22-2. Indemnisation*

La résiliation du contrat n'ouvre au SOUS-LOCATAIRE aucun droit à indemnité.

Toutefois, en cas de retrait de l'autorisation d'occupation des Locaux Sous-Loués en application de l'**article 21.2**, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'engage à se conformer à la procédure d'indemnisation décrite à l'article 14 de l'autorisation d'occupation temporaire dont il bénéficie et devra verser au SOUS-LOCATAIRE l'intégralité de la quote-part d'indemnité obtenue et afférente à la sous-location des Locaux Sous-Loués.

En cas de retrait de la convention d'occupation du domaine public pour un autre motif, notamment fondé sur l'inexécution des clauses et conditions de la convention d'occupation (sauf si l'inexécution résulterait d'une faute du SOUS-LOCATAIRE) et si le SOUS-LOCATAIRE n'obtient pas un titre d'occupation lui permettant la poursuite de la sous-location des Locaux Sous-Loués dans les mêmes conditions que celles du présent Contrat, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC devra indemniser le SOUS-LOCATAIRE de toutes les conséquences financières de ladite résiliation.

#### *22-3. Restitution des Locaux Sous Loués*

A la date à laquelle prend fin le Contrat, un état des lieux contradictoire sera établi entre les Parties. Les Locaux Sous-Loués doivent être restitués en parfait état d'entretien et entièrement libérés de tous objets mobiliers (meubles, matériel, marchandises, etc.) et à jour

des mises en conformité imposées par l'administration ou par la loi ou les règlements en vigueur jusqu'à son départ effectif.

A défaut, le SOUS-LOCATAIRE sera redevable envers l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC d'une indemnité correspondant au coût des travaux nécessaires à la remise en état des Locaux Sous-Loués et disposera comme il l'entend des objets mobiliers restant dans lesdits Locaux Sous-Loués. La remise en état des lieux n'ouvre droit à aucune indemnité pour le SOUS-LOCATAIRE.

Cette indemnité sera acquise à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, que celui-ci réalise ou non les travaux de remise en état pour quelque raison que ce soit.

En outre, si les travaux de remise en état imposent une immobilisation des Locaux Sous-Loués au-delà du terme du Contrat, le SOUS-LOCATAIRE supportera et réglera à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC une indemnité égale à la dernière redevance journalière en principal majorée de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent Contrat et de la T.V.A. au taux en vigueur.

Au cas où, après cessation ou résiliation du Contrat, les Locaux Sous-Loués ne seraient pas restitués à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement, l'indemnité d'occupation journalière due par le SOUS-LOCATAIRE ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, sera égale à la dernière redevance journalière en principal majorée de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent Contrat et de la T.V.A. au taux en vigueur.

De plus, en pareil cas, le dépôt de garantie dû par le SOUS-LOCATAIRE restera acquis à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du SOUS-LOCATAIRE, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

#### *22-4. Obligations du SOUS-LOCATAIRE relatives aux constructions*

Dans le cas où "des constructions" auraient été édifiées par le SOUS-LOCATAIRE, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC peut exiger la remise en état des lieux dans leur état primitif aux frais du SOUS-LOCATAIRE.

Ce dernier devra faire son affaire de toute créance fournisseur et de toute éventuelle procédure engagée le concernant.

Dans le cas d'une résiliation pour cause d'application de l'article 21-2, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à remettre en temps utile à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC tout document et information nécessaires à l'exercice des recours non prescrits.

#### **ARTICLE 23 - INTERDICTION D'INDEMNITE DE CESSION DU TITRE D'OCCUPATION**

Il est expressément stipulé que le SOUS-LOCATAIRE sortant ne pourra, en aucun cas, demander à son successeur une indemnité de cession au titre de la présente sous-location.

#### **ARTICLE 24 - INTERDICTION DE NUIRE**

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à ne faire aucun acte susceptible de nuire aux activités portuaires.

## **ARTICLE 25- IMPOTS ET TAXES**

25-1. Le SOUS-LOCATAIRE acquitte, à compter de la date d'entrée en jouissance et pendant la durée de l'occupation, les impôts et taxes de toute nature auxquels il est assujéti du fait de l'utilisation faite des Locaux mis à sa disposition de telle sorte que L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et/ou le GPMB ne soient jamais inquiétés ou mis en cause à ce sujet.

25-2. Le SOUS-LOCATAIRE règle à L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir (taxes foncières, taxe d'enlèvement d'ordures ménagères, etc.) que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou le GPMB seraient amenés à acquitter du fait des Locaux Sous-Loués mis à disposition.

Pour permettre à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et au GPMB de remplir leurs obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, le SOUS-LOCATAIRE communiquera au premier toutes les informations relatives aux modifications intervenues dans la consistance des "constructions" qui seraient susceptibles d'avoir des répercussions directes ou indirectes sur l'assiette de la matière imposable.

Ces informations doivent être fournies à L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans un délai de 45 jours à compter de la survenance desdites modifications.

## **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

## **ARTICLE 27 - CLAUSE DE COMPETENCE**

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution du Contrat sera portée devant les tribunaux de Bordeaux, auxquels les Parties déclarent attribuer toute juridiction.

## **ARTICLE 28 - ENREGISTREMENT, TIMBRES**

Tous les frais droits et honoraires du Contrat en ce compris les frais de timbres et d'enregistrement auxquels le Contrat et ses annexes et ses suites pourraient ou seraient assujéttis, seront à la charge du SOUS-LOCATAIRE. A ce titre, le SOUS-LOCATAIRE sera redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé aux Conditions Particulières ; ils seront facturés et payables par le SOUS-LOCATAIRE concomitamment à la facturation de la première redevance.

## ARTICLE 29 – CONDITIONS PARTICULIERES

### 29-1. Désignation – Activité autorisée – Agrément –Redevance Initiale

a) La **désignation** des Locaux Sous-Loués mentionnés à l'**Article 1** est la suivante :

Dans un immeuble situé 81 rue Lucien Faure à 33000 Bordeaux, également désigné Bâtiment G8 (îlot P8b), dans l'ensemble dit des Bassins à Flot (cf. plans joints en annexe 3) au rez-de-chaussée, une surface utile de 153,70 m<sup>2</sup> environ, quote-part des parties communes comprise, correspondant au lot n°RDC R02, l'immeuble étant certifié NF HQE Bâtiment tertiaire pour les phases Programme, Conception et Réalisation.

L'immeuble est régi par l'Association syndicale libre des Bassins à flot dont les statuts figurent en annexe (Annexe 9) aux présentes.

L'effectif maximum déclaré au permis de construire est indiqué dans le descriptif technique sommaire indice D en date du 19 juillet 2017 et le descriptif complémentaire indice D en date du 19 juillet 2017 (Annexe 2).

b) Les Locaux Sous-Loués sont destinés à l'usage exclusif de commerce, pour l'activité de restauration type « brasserie » sur place, vente de plats cuisinés ou à cuisiner à emporter et à livrer, débit de boisson et cave à vin, avec transformation et fabrication sur place pouvant nécessiter l'usage d'une gaine d'extraction, d'une ventilation d'assainissement, d'un bac à graisse dont le local est déjà équipé, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Cette activité devra être exploitée sous l'enseigne « *HOME RUN BAR* ».

Adresse de quittance : 81, rue Lucien Faure – 33000 BORDEAUX

c) Le SOUS-LOCATAIRE est informé que les Locaux Sous-Loués objets des présentes sont classés Etablissement Recevant du Public (ERP) 5<sup>ème</sup> catégorie type N. Dans l'hypothèse où l'activité du SOUS-LOCATAIRE nécessiterait une modification de ce classement ERP, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous les travaux nécessaires à ce classement et à obtenir les autorisations nécessaires, le cas échéant. Le SOUS-LOCATAIRE maintiendra alors les exigences nécessaires à la délivrance de ces autorisations durant toute la durée des présentes.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à respecter les effectifs autorisés dans les Locaux Sous-Loués tels qu'indiqués dans le descriptif des locaux à usage de commerces joint en Annexe 2.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à effectuer à ses frais, sous sa responsabilité et dans les règles de l'art tous les travaux nécessaires pour l'exercice de son activité, étant précisé que les Locaux Sous-Loués seront mis à disposition bruts de décoffrage et équipés d'un bac à graisse, d'une ventilation et d'une gaine d'extraction dans les conditions prévues au descriptif technique sommaire de l'Immeuble Indice D en date du 19 juillet 2017 et au descriptif des locaux à usage de commerces et restaurants de l'Immeuble en Indice D en date du 19 juillet 2017.

d) Les Parties entendent préciser que le SOUS-LOCATAIRE a d'ores et déjà été agréé par le GPMB selon courrier du GMPB en date du 22 novembre 2019 ci-annexé (Annexe 8) ainsi que de toutes les stipulations des présentes ;

e) L'ensemble des clauses et conditions du présent Contrat, dont le seul objet est la sous-location des Locaux Sous-Loués et, au plan économique, la fourniture d'un unique service, la mise à disposition des Locaux, a fait l'objet de négociations globales indissociables entre les Parties, qui sont notamment convenues des conditions financières suivantes :

- Redevance initiale

La **Redevance** annuelle garantie de base visée à l'article 17-1 est fixée à **38.425 € HT** (trente-huit mille quatre cent vingt-cinq euros hors taxes), TVA en sus au taux en vigueur

- Franchise

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC accorde en outre au SOUS-LOCATAIRE une franchise de 3 (trois) mois de redevance HT/HC applicable sur la redevance à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020 jusqu'au 31 mai 2020.

Il est précisé que la franchise de redevance constitue une simple réduction de redevance accordée à titre commercial et purement exceptionnel. Aussi, les charges, taxes et accessoires resteront dus par le SOUS-LOCATAIRE pendant ladite période de franchise octroyée.

La première Redevance due au titre des Locaux Sous-Loués sera due le 1<sup>er</sup> juin 2020 et à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020 pour les charges, taxes et accessoires.

- *Dépôt de garantie*

Le montant du **dépôt de garantie** stipulé à l'article 18 s'élève à 9.606,25 € (neuf mille six cent six euros et vingt-cinq centimes), et représente l'équivalent de 3 mois HT de la Redevance annuelle ; Il sera réglé dans les 10 jours de la signature des présentes.

Les coordonnées bancaires de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC seront communiquées ultérieurement au SOUS-LOCATAIRE et au plus tard le jour de la mise à disposition des Locaux Sous-Loués.

f) La caution bancaire stipulée à l'article 19 correspondant à douze mois de Redevance annuelle de base toutes taxes comprises sera remise à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans un délai de 30 jours à compter de la signature des présentes.

Les coordonnées bancaires de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC seront communiquées ultérieurement au SOUS-LOCATAIRE et au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2020.

## 29-2 Conditions particulières

Vu ce contexte juridique les Parties prennent le risque de contracter le présent Contrat sous réserve de ce qui suit :

SB<sup>25</sup> WP

R

## **A. Travaux à la charge du SOUS-LOCATAIRE**

Le SOUS-LOCATAIRE sous-loue les Locaux bruts de béton, fluides en attente et vitrines posées et réalisera à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et sous son entière responsabilité, tous les travaux nécessaires à son implantation et à son activité dans les Locaux Sous-Loués, et notamment le câblage informatique et téléphonique, l'ensemble des adaptations électriques et des mises en conformité nécessaires et notamment ceux nécessaires au classement ERP des locaux afférent à son activité, aux conditions suivantes :

1°/ Préalablement au démarrage des travaux, le SOUS-LOCATAIRE devra :

- obtenir et communiquer à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC un Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT) établi par un Bureau de Contrôle agréé sur tous les aspects nécessaires et plus particulièrement :
  - o sur la sécurité incendie,
  - o sur le classement ERP,
  - o sur l'accessibilité handicapés,
- obtenir et communiquer à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, pour validation, le descriptif complet de l'ensemble de ses travaux.
- faire son affaire personnelle à ses frais de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires, de sorte que la responsabilité de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne soit en aucun cas recherchée.

En tout état de cause, la responsabilité de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne pourra en aucun cas être recherchée dans l'hypothèse d'un refus ou de la soumission à des prescriptions complémentaires, quelles qu'en soient les conséquences notamment financières.

2°/ Pendant les travaux et après obtention des autorisations nécessaires, devenues définitives, le SOUS-LOCATAIRE devra :

- réaliser les travaux conformément aux documents transmis précédemment énoncés, notamment au RICT et aux autorisations obtenues, à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art, sous son entière responsabilité, conformément au Code du travail, à toutes réglementations administratives et de police applicables, notamment relatives à la section ERP.
- veiller à ce qu'aucune nuisance ne puisse troubler la tranquillité du voisinage.  
A cet effet, le SOUS-LOCATAIRE s'engage par ailleurs à limiter au maximum les nuisances engendrées par ses travaux, le cas échéant en effectuant les travaux bruyants en horaires décalés et/ou en se conformant aux accès aux Locaux indiqués par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, à fournir à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC un calendrier prévisionnel de ses travaux, à lui indiquer les coordonnées d'une personne que les autres occupants de l'Immeuble pourront contacter en cas de nuisances ou désordres. En tout état de cause, le SOUS-LOCATAIRE garantit l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC contre toute réclamation effectuée par un tiers en raison de ses travaux.

3°/ Préalablement à l'ouverture au public et à l'exploitation des Locaux, le SOUS-LOCATAIRE devra obtenir et communiquer à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans un délai de trois mois à compter de la mise à disposition des Locaux :

- un rapport final après travaux du même Bureau de Contrôle vierge de toute remarque portant sur l'ensemble des travaux réalisés et attestant de leur conformité,

- le cas échéant, le procès-verbal de la Commission de Sécurité émettant un avis favorable, le SOUS-LOCATAIRE faisant son affaire personnelle de la levée des éventuelles réserves dans les meilleurs délais.

A ce titre, le SOUS-LOCATAIRE s'engage expressément, pour tous travaux qu'il souhaiterait réaliser, à ne faire intervenir que les seules sociétés ayant participé aux travaux de construction de l'Immeuble selon liste en annexe (Annexe 5) afin que ce dernier ne perde pas le bénéfice des garanties dont l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dispose.

En outre, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à procéder à la dépose de ces aménagements et équipements à ses frais, en fin de jouissance, si bon semble à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ainsi qu'à la dépose de sa signalétique et la remise en état ou le cas échéant remplacement des supports utilisés.

#### **A. Dérogations ou précisions par rapport aux conditions générales**

##### a. Indexation

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 17-5. *Indexation* est modifié de la façon suivante :

*« La Redevance de base déterminée comme il est dit ci-dessus à l'article 17-1, sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande le 1<sup>er</sup> janvier suivant la Date de mise à disposition des Locaux Sous-Loués au SOUS-LOCATAIRE, puis ensuite tous les ans à même date en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, série France entière. »*

##### b. Etat des risques et pollutions et diagnostic de performance énergétique

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC informe le SOUS-LOCATAIRE de ce que les Locaux Sous-Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat et des risques éventuellement encourus en conséquence.

Par conséquent, un état des risques et pollutions aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués, ainsi que l'ensemble des documents mentionnés à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes (Annexe 4).

En outre, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare qu'à sa connaissance, depuis qu'il est propriétaire des Locaux Sous-Loués, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques visés à l'article L125-8 du Code des assurances.

Le SOUS-LOCATAIRE, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle des conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Pour l'information du SOUS-LOCATAIRE, un Diagnostic de Performance Energétique, établi le 20 mars 2019 par le BUREAU VERITAS conformément aux dispositions de l'article R 134-5 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé aux présentes.

c. Amiante

Conformément aux dispositions de l'article 1 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié, L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare que l'immeuble objet du présent Contrat ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 1997, n'entre pas dans le champ d'application dudit décret.

d. Interdiction d'indemnité de cession du titre d'occupation

Il est expressément stipulé que le SOUS-LOCATAIRE sortant ne pourra, en aucun cas, demander à son successeur une indemnité de cession au titre de la présente sous-location, cette sous-location ne faisant pas partie de son fonds de commerce. Toutefois, il est rappelé qu'il pourra réclamer une indemnité de cession pour les autres éléments constituant son fonds de commerce.

### **ARTICLE 30 – RECAPITULATIF DES PIÈCES CONTRACTUELLES**

Les pièces contractuelles comprennent :

- 1 - la présente sous-location
- 2 – la convention d'occupation du Domaine Public
- 3 - le ou les plans des Locaux Sous-Loués
- 4 - le descriptif technique sommaire de l'Immeuble Indice D en date du 19 juillet 2017, le descriptif des locaux à usage de commerces et restaurants de l'Immeuble Indice D en date du 19 juillet 2017 et leurs annexes.

En cas de contradiction entre les différents documents, l'ordre cité ci-dessus prévaudra.

### **ARTICLE 31 – IMPREVISION**

Chacune des Parties déclare expressément renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil, tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2016-131 en date du 10 février 2016. Les Parties acceptent en conséquence d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent à demander la résolution du présent Contrat ou une renégociation de ses termes et conditions en ce compris sa durée ou sa Redevance, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendraient l'exécution du Contrat excessivement onéreuses.

### **ARTICLE 32 – CLAUSE PARTICULIERE**

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC informe expressément le sous-locataire qu'au jour des présentes, BORDEAUX METROPOLE réalise des travaux sur l'ensemble de la voirie au pourtour notamment du bâtiment G8, selon le phasage travaux, annexé aux présentes (Annexe 9).

Le Preneur reconnaît être parfaitement informé et prendre en sous-location les locaux loués en parfaite connaissance de cause. Il renonce donc à tout recours ou demande à quelque titre que ce soit à l'encontre de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

### **ARTICLE 33 – INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

1. Pour la signature du Contrat et pour les besoins de son exécution, chacune des Parties peut être amenée à recevoir, à avoir accès et/ou à manipuler des données à caractère personnel qui sont protégées par la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel au sens de la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (les "**Données Personnelles** ").

Dans le cadre de l'exécution du Contrat, la Partie qui dispose d'un accès à des Données n'effectuera de tels accès et/ou traitements que dans la mesure nécessaire aux finalités et à l'exécution du Contrat. Les Données ne pourront faire l'objet, de la part de cette Partie ou de toute personne agissant sur les instructions de celle-ci, d'aucune opération autre que celles-ci-dessus, ou strictement nécessaire au respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales ou sociales de cette Partie.

En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée du Contrat et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (la « **Réglementation des Données Personnelles** »).

Chaque Partie demeure seule responsable des traitements de Données Personnelles dont elle détermine les moyens et les finalités et s'engage à l'égard de l'autre Partie à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation des Données Personnelles. Chaque Partie sera seule responsable des conséquences d'une violation de la Réglementation des Données Personnelles pour les Données Personnelles dont elle assure le traitement, auprès des personnes concernées, des autorités de contrôle et de tout tiers, résultant d'un manquement à ses obligations.

Chacune des Parties assure qu'elle mettra en place les mesures techniques et organisationnelles propres à la protection des Données conformément aux Règlements Applicables afin de garantir la sécurité, la confidentialité et l'intégrité, la disponibilité et la traçabilité des Données.

En conséquence, chacune des Parties s'engage à :

- informer les personnes concernées pour les Données qu'elle collecte et traite,
- ne traiter les Données que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données que pour la stricte exécution du Contrat ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution,
- ne pas divulguer sauf accord préalable de l'autre Partie ou tel que prévu par les présentes, détruire, corrompre, détourner des Données,
- ne transférer les Données que dans les conditions ci-après au paragraphe 3.

2. L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare que pour les finalités du présent contrat, des traitements sont réalisés par un Administrateur de Biens pour son compte et font également l'objet d'autres traitements par ce dernier, sous sa responsabilité, pour les besoins de l'exécution de son mandat d'administration de biens.

Par ailleurs, les Données Personnelles peuvent également faire l'objet de traitements par des prestataires de services notamment pour les informations relatives à l'amiante, à la valorisation de l'Immeuble ou à son utilisation (vidéo surveillance, contrôle d'accès), lesquels prestataires peuvent pour les besoins de l'exécution de leurs contrats, effectuer également des Traitements de Données Personnelles sous leur responsabilité, étant ici précisé que tout tiers amené à avoir accès et/ou traiter des Données Personnelles pour les finalités susvisées s'engage à se conformer à la Réglementation des Données Personnelles, ce que le SOUS-LOCATAIRE reconnaît et accepte.

Les Parties s'engagent à ne traiter les Données Personnelles que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données Personnelles que pour la stricte exécution du Contrat et ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution et ses finalités.

En conséquence, à l'expiration de la durée nécessaire à l'exécution du Contrat, chaque Partie cessera tout traitement des informations et Données Personnelles de l'autre Partie et s'engage à détruire, dans un délai raisonnable, toutes les Données Personnelles, dossiers ou fichiers comportant des Données Personnelles, communiqués par l'autre Partie ou collectés au cours de l'exécution du Contrat et encore en sa possession, sous réserve du respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales et sociales qui lui incombent.

Les Données Personnelles collectées pourront également être conservées pour l'exécution et la mise en œuvre de toute action en justice ou d'un accord transactionnel.

3. Les Parties conviennent que les Données Personnelles ne pourront faire l'objet de transfert à destination d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie.

Toutefois chacune des Parties pourra transférer les Données Personnelles aux tiers, directement ou indirectement sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie, lorsque l'accès aux Données Personnelles par lesdits tiers, est nécessaire aux finalités susvisées ou à l'exécution du Contrat. Dans cette hypothèse, ledit transfert ne pourra intervenir que dans le strict respect des Réglementations Applicables et de ses finalités.

Les Parties conviennent que, si l'une des Parties souhaitait transférer les Données directement ou indirectement hors de l'Union européenne ou si une sous-traitance envisagée par l'une d'entre elles donnait lieu à des flux transfrontières de Données hors de l'Union Européenne ou dans un pays n'assurant pas un niveau de protection adéquat au sens de la Réglementation Applicable, alors ce transfert ne pourrait intervenir que dans les conditions visées ci avant et après obtention des autorisations requises auprès des Autorités de Contrôle concernées.

Chaque Partie remplit ses obligations au titre du présent article à ses propres frais.

Les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC peuvent contacter le délégué à la protection des données (DPO) de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC par email à : [dpo@la-francaise.com](mailto:dpo@la-francaise.com) ou par courrier postal à l'adresse suivante : Le délégué à la protection des données Groupe La Française 128 boulevard Raspail 75006 PARIS.

Les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par le SOUS-LOCATAIRE peuvent contacter le délégué à la protection des données (DPO) du Preneur par email à [stephanebiais104@gmail.com](mailto:stephanebiais104@gmail.com) et [williampelletier84@gmail.com](mailto:williampelletier84@gmail.com) .

### ARTICLE 34 – FRAIS DE REDACTION D'ACTE

Les frais de rédaction du présent acte s'élèvent à un montant de 800 euros HT (huit cents euros hors taxes), soit **960 euros TTC** (neuf cent soixante euros toutes taxes comprises).

Fait à *Bordeaux*  
Le *18/02/2020*



**L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC**



**Le SOUS-LOCATAIRE**

#### **Annexes :**

- 1 Convention d'occupation temporaire (COT) du 29 juin 2017
- 2 Descriptif technique sommaire de l'Immeuble Indice D en date du 19 juillet 2017, descriptif des locaux à usage de commerces et restaurants de l'Immeuble en Indice D en date du 19 juillet 2017
- 3 Plans
- 4 Etat des risques et pollutions incluant une information sur les sinistres
- 5 Liste des sociétés ayant participé aux travaux de l'immeuble
- 6 Modèle de caution bancaire
- 7 Courrier du GMPB du 22 novembre 2019
- 8 Statuts de l'association syndicale libre des Bassins à Flot
- 9 Phasage travaux