



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

075-200075224-20240530-2024-18-D-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/05/2024

Publication : 30/05/2024

## BAIL COMMERCIAL DE SOUS-LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**Le Syndicat mixte EPTB Seine Grands Lacs**, syndicat mixte ouvert, dont les statuts révisés ont été approuvés par délibération n°2020-11-12/48 du Comité syndical en date du 12 novembre 2020, avec prise d'effet au 1er janvier 2021,  
Dont le siège est situé au 12 rue Villiot à PARIS 75012,

Représenté par son Président en exercice, dûment habilité par délibération du Comité syndical n°2021-73/CS portant délégation d'attributions du comité syndical au président,

Ci-après dénommé : "Le Locataire principal"  
D'une part,

ET:

**La Foncière Centres-Villes Vivants**, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 933 301  
Dont le siège est situé au 15-19 avenue Pierre Mendès-France à PARIS 75013,

Représentée par sa directrice générale, Marine Onfray, dûment habilitée par décision du conseil d'administration du 5 octobre 2023,

Ci-après dénommée: "Le sous-locataire"  
D'autre part

### **Avec l'intervention de la SCI BERCY VILLIOT, le Bailleur**

Dont le siège social est situé 26, quai de la Rapée à PARIS (75012),  
Immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 410.584.783,

**EXPOSE :**

La SCI BERCY VILLIOT, propriétaire de l'immeuble à usage de bureau sis 12, rue Villiot à PARIS (75012) a donné à bail commercial à l'EPTB Seine-Grands lacs, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018, un ensemble de locaux également à usage de bureau correspondant aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages dudit immeuble.

L'EPTB consent aux termes du présent bail de sous-location à mettre à disposition une partie de ces locaux à la Foncière Centres-Villes Vivants.

## **IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE I : BAIL COMMERCIAL de SOUS-LOCATION**

Par les présentes, l'EPTB consent un bail de sous-location à la Foncière Centres-Villes Vivants conformément aux possibilités offertes par l'article 9 du bail commercial qui lie l'EPTB Seine-Grands-Lacs et la SCI BERCY VILLIOT, à la date de signature du présent contrat, l'usage des locaux ci-après désignés.

En effet l'article 9 dudit bail commercial précise :

*“ Le Sous-locataire devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou précaire.*

*Le Sous-locataire ne pourra sous-louer en totalité ou en partie, ni céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et écrit du Locataire principal.*

*Étant précisé en cas de sous-location :*

- 1) que le Locataire principal devra être appelé à la signature du contrat de sous-location, la signature du Locataire principal valant agrément exprès du sous-locataire;*
- 2) que le prix de toute sous-location ne pourra être supérieur à celui du présent bail, sauf au Locataire principal à exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale dans les conditions fixées par la législation régissant les baux commerciaux (anciennement prévu à l'article 21 du Décret du 30 septembre 1953);*
- 3) qu'en cas de renouvellement du bail au profit du locataire, le bail serait pour la totalité des locaux, et que d'une façon générale matériellement et dans la commune intention des parties signataires des présentes, les locaux faisant l'objet du présent bail forment un tout indivisible ;*
- 4) qu'en fin de bail ou de résiliation, le locataire principal s'engage à rendre les locaux libres de toute occupation, faisant son affaire personnelle de la résiliation des sous- locations et du paiement de toutes indemnités éventuelles.*

*Étant précisé en cas de cession de bail que le Locataire principal bénéficiera d'un droit de priorité pour l'acquisition du droit au bail, qui s'exercera dans les conditions suivantes :*

- 1) le Sous-locataire notifiera au Locataire principal, par lettre recommandée avec accusé de réception, le prix et les conditions de la cession proposée ;*
- 2) au cas où le Locataire principal ne donnerait pas suite à cette proposition dans le délai de quinze jours francs, le Sous-locataire serait libre de traiter avec un tiers aux mêmes conditions que celles proposées au Locataire principal;*
- 3) au cas où le Sous-locataire serait amené à modifier les conditions et/ou le prix proposés précédemment, il devrait de nouveau en aviser le Locataire principal selon les mêmes modalités qu'indiqué ci-dessus, pour permettre à celui-ci d'intervenir, s'il le désire, suivant les nouvelles conditions ;*

- 4) *en tout état de cause, en cas de cession du présent bail, le Sous-locataire restera garant et répondra solidairement de son cessionnaire tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du présent bail.*

En application de cette disposition, la SCI BERCY VILLIOT a été notifiée, par lettre recommandée avec accusé de réception, de cette procédure par courrier en date du xx.

## **ARTICLE II : DÉSIGNATION DES LIEUX SOUS-LOUÉS**

Les lieux sous-loués font partie des locaux donnés à bail par la SCI BERCY VILLIOT à l'EPTB Seine-Grands-Lacs, situés dans un immeuble à usage de bureaux sis à Paris 12, Rue Villiot, aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sur une surface de 1 500 m<sup>2</sup> environ de bureaux, cloisonnés en partie (circulation) avec bloc sanitaire, et correspondant à l'intégralité des deux étages à l'exception de locaux « serveur » conservés par le Locataire principal et faisant l'objet d'une servitude de passage.

Les locaux sous-loués sont situés au 2<sup>e</sup> étage dudit bâtiment et sont composés, comme suit :

- Un bureau de 23.28 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>e</sup> étage ;
- Une salle de réunion privative d'une surface de 19,95m<sup>2</sup>, située au 2<sup>e</sup> étage.

Par ailleurs, le sous-locataire aura la possibilité de profiter des espaces communs de l'EPTB, dont la salle de convivialité du 2e étage et d'utiliser les salles de réunion de l'EPTB, sous réserve de disponibilités, à raison de 300€ la journée pour la salle du Comité, 200€ pour la salle Sequana et 150€ pour la salle Icaunis.

Il est convenu par ailleurs que si d'autres bureaux venaient à se libérer par la suite au 2<sup>e</sup> ou au 3<sup>e</sup> étage, ils seraient proposés en priorité à la Foncière afin de s'adapter à son plan de développement.

### **Servitude particulière tenant aux locaux loués :**

Conformément au bail commercial signé entre la SCI BERCY VILLIOT et l'EPTB Seine-Grands –Lacs, en vigueur à la date de signature du présent contrat, il est expressément convenu entre les Parties que le Sous-locataire laissera pénétrer le locataire principal ainsi que le propriétaire, ou toute entreprise mandatée par ses soins, dans les locaux loués pour toute opération de travaux ou de maintenance dans les locaux serveurs situés au 2<sup>ème</sup> étage. Le respect de cette disposition est une condition essentielle et déterminante.

## **ARTICLE III : DESTINATION DES LIEUX LOUÉS**

Les locaux présentement sous-loués ne pourront être affectés par le Sous-locataire qu'à l'usage de bureaux.

## **ARTICLE IV : MISE A DISPOSITION DU LOCAL – FONCTIONNEMENT ET ÉTAT DES LIEUX**

Le Sous-locataire n'a pas demandé au Locataire principal la réalisation de travaux.

Il est également précisé que les locaux sous-loués seront livrés non meublés.

Les services de la DSI de l'EPTB seront mobilisés lors de l'installation pour créer les interconnexions nécessaires et transmettre les règlements et les notices d'utilisation des salles de réunion et de leur matériel.

En revanche, les services de la DSI ne pourront pas être sollicités par le Sous-locataire pour des tâches de maintenance informatique ou pour apporter un service de support aux utilisateurs.

De même, il appartient au Sous-locataire de souscrire ses propres abonnements aux services de télécommunication et de visio-conférence dont il peut avoir besoin. De même, il lui appartient d'installer son propre matériel de reprographie.

Pour ses besoins de signalétique, le Sous-locataire s'accordera au préalable avec le LOUEUR et le propriétaire sur ses caractéristiques et il lui appartiendra de l'installer dans le respect des règles fixées par le propriétaire et de l'identité visuelle de Seine Grands Lacs.

Un état des lieux sera établi amiablement et contradictoirement lors de la prise de possession des locaux.

## **ARTICLE V : DURÉE DU BAIL**

Le présent bail de sous-location est consenti et accepté pour une durée d'un an, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024, renouvelable par tacite reconduction, et dans la limite de trois ans. Il est précisé que le contrat de location signé entre l'EPTB Seine-Grands-Lacs et la SCI BERCY VILLIOT expire le 30 septembre 2027 et que cette date s'imposera de fait au sous-locataire.

Le SOUS-LOCATAIRE aura la faculté de donner congé, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quatre mois à l'avance.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL aura la même faculté s'il entend mettre fin au présent bail de sous-location.

## **ARTICLE VI : CONDITIONS FINANCIÈRES**

### **1) Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

**22 800 € TTC pour le bureau et 7 800€ TTC pour la salle de réunion**

que le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à payer au LOCATAIRE PRINCIPAL, par trimestre d'avance le premier jour de chaque trimestre civil à savoir les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, au prorata de la date d'arrivée pour la première échéance.

Ce loyer est basé sur le montant du loyer facturé par le propriétaire au locataire principal en incluant une part des espaces communs au prorata de la surface louée. Il a été librement négocié par les parties, après appréciation du loyer de marché pratiqué dans des locaux similaires.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer, de la TVA, ou des charges correspondantes, le Sous-locataire sera redevable au Locataire principal d'une indemnité égale à 1 % des sommes dont le paiement aura été élué, plus taxes, un mois après une relance en courrier recommandé avec accusé réception demeurée infructueuse.

Il comprend :

- La location pour usage exclusif du sous-locataire de l'espace tel que décrit à l'article II,
- La possibilité d'utilisation de salles de réunion tel que décrit à l'article II,
- L'utilisation des lieux dits communs, dont l'espace de restauration de l'EPTB,
- L'intégralité des charges afférentes au bâtiment et notamment l'abonnement et les frais de fluides, les frais de nettoyage et d'entretien des locaux loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes), les frais d'entretien et de maintenance et les consommations des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation, de

- combustible, d'électricité, d'exploitation ; les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte- charges, ...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des locaux loués et de l'ensemble immobilier ;
- Les frais de tri, de collecte, de traitement et d'élimination des déchets.
  - Les charges de personnel correspondant à la prestation d'accueil au Rez-de-chaussée du bâtiment et à la sécurisation / gardiennage de l'immeuble
  - Les frais d'entretien et de maintenance de l'immeuble
  - Toutes les taxes exigibles du fait de l'occupation des locaux décrits à l'article II, et notamment la taxe foncière et la taxe sur les bureaux

Il est précisé que l'utilisation éventuelle des salles de réunion fera l'objet d'une facturation spécifique annuelle, selon les tarifs définis à l'article II.

## **2) Indexation du loyer**

Le loyer est indexé comme le loyer payé par l'EPTB lequel est indexé à l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires publié trimestriellement par l'INSEE.

En conséquence, le loyer sera automatiquement ajusté chaque année au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la notification par le propriétaire. Il sera ajusté dans le même sens et la même proportion que le loyer payé par l'EPTB.

## **ARTICLE VII : TRAVAUX**

Il est précisé que le Sous-locataire n'a pas la faculté de réaliser de travaux de quelque nature que ce soit. Il est y compris interdit de percer les murs ou les cloisons. En cas de besoin, il devra solliciter le LOCATAIRE PRINCIPAL, lequel interviendra conformément au contrat de location qu'il a souscrit avec la SCI BERCY VILLIOT.

## **ARTICLE VIII : OCCUPATION - SOUS-LOCATIONS - CESSIONS**

Conformément à l'article IX du bail commercial liant l'EPTB Seine-Grands-Lacs et la SCI BERCY VILLIOT, le présent contrat sera contresigné par la SCI BERCY VILLIOT.

Dans le cadre du présent contrat, le Sous-locataire s'engage à occuper personnellement les lieux sous-loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou précaire.

Lorsqu'il souhaitera accueillir des visiteurs, le Sous-locataire devra respecter les procédures définies par le propriétaire et signaler l'heure d'arrivée et l'identité des personnes conviées au niveau de l'accueil de l'immeuble.

## **ARTICLE IX : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté entre les parties selon les clauses et conditions ordinaires et de droit, et en outre sous celles suivantes que le Sous-locataire s'oblige à accepter et à accomplir fidèlement, savoir :

- 1) De respecter les clauses et conditions à la charge du Preneur du bail commercial en date du 19 juillet 2018 entre la SCI VILLIOT et l'EPTB Seine Grands Lacs dont une copie est adressée aux parties ;

- 2) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, de les entretenir en bon état de réparations locatives et les rendre de même en fin de bail sous réserve de ce qui est indiqué à l'article VIII ci-dessus concernant les travaux autorisés. Un état des lieux contradictoire sera réalisé à l'entrée dans les locaux du Sous-locataire, et à sa sortie ;
- 3) De souffrir et de laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, toutes les réparations, travaux de ravalement et d'entretien, etc. que le Locataire principal devra faire dans l'intérêt de l'immeuble ;
- 4) De faire son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins et les tiers, et de se pourvoir directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Locataire principal puisse être recherché ;
- 5) De supporter la charge de toutes réparations de toute nature et d'entretien et de rendre les lieux en bon état lesdites réparations à l'expiration du présent bail. Conformément à l'article 606 du Code civil, le Locataire principal sera tenu uniquement à l'exécution des travaux de grosses réparations tels que définis audit article;
- 6) De satisfaire à toutes les charges de ville, de Police et de Voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Locataire principal ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet ;
- 7) De laisser pénétrer à toute réquisition les mandataires et les entreprises du Locataire principal dans les lieux loués, moyennant l'information préalable du Sous-locataire 2 jours ouvrés minimum avant ;
- 8) De faire assurer les locaux contre l'incendie, l'explosion, l'inondation et le dégât des eaux par une compagnie notoirement solvable. De faire également assurer son mobilier et ses agencements, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et le risque de gaz. De maintenir ces assurances pendant tout le cours du présent bail, d'en acquitter exactement les primes et les cotisations annuelles et de justifier du tout à première réquisition du Locataire principal.

Le Locataire principal et le Sous-locataire renoncent réciproquement à tous recours l'un à l'encontre de l'autre en cas de sinistre couvert par l'assurance incendie.

Le Sous-locataire devra également faire son affaire personnelle de toute assurance contre le vol, pour une somme suffisante, pour être garanti entièrement. Le Sous-locataire s'interdit d'intenter toute action en responsabilité contre le Locataire principal en cas de cambriolage dans les lieux loués, le Locataire principal n'assurant notamment aucune obligation de surveillance.

Enfin, le Sous-locataire devra également assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait des préposés du Sous-locataire, soit du fait des travaux d'aménagement, soit du fait et de l'usage des aménagements ou des installations à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte ou un décorateur, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle et qu'il est à jour du versement des primes correspondantes.

#### **ARTICLE X : STATUT DE L'IMMEUBLE - IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR**

Le Sous-locataire reconnaît avoir été pleinement et parfaitement informé du statut des locaux loués, lesquels dépendent d'un immeuble classé « Immeuble de Grande Hauteur ».

En conséquence, il s'engage à respecter l'ensemble des dispositions légales applicables aux IGH telles que celles édictées par les articles L 122-1 à L122-2, R 121-1 à R 121-13 et R 122- 1 à R 122-29 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Il s'engage tout particulièrement à respecter les dispositions susvisées en ce qui concerne la surveillance et la sécurité de l'immeuble, les mesures incendies et la réalisation de travaux quels qu'ils soient, comme cela est rappelé à l'article VIII ci-avant.

## **ARTICLE XI : DÉCLARATIONS RELATIVES À LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

### Rappel des obligations légales

L'article L. 125-2 du code de l'environnement oblige le vendeur ou le locataire principal d'un bien immobilier à informer son acquéreur ou son locataire :

- de l'existence des risques visés par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, par l'établissement d'un état des risques naturels et technologiques ;
- de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire des BIENS ou dont il a été lui-même informé en application desdites dispositions.

En cas de non-respect de ces dispositions l'acquéreur ou le locataire est en droit de poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une réduction du prix.

## **ARTICLE XII : CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, et contenant déclaration par le Locataire principal de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Locataire principal, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le Sous-locataire se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de Paris et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le Locataire principal reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du Sous-locataire prononcée par ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause, et sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir jusqu'à la fin de la période triennale en cours et du prix des réparations à la charge du Sous-locataire et sous réserve de tous autres dus, droits et actions.

## **ARTICLE XIII - JURIDICTION COMPETENTE ET LOI APPLICABLE**

La validité du présent Contrat, et toute autre question ou litige relatifs à son interprétation, à son exécution ou à sa résiliation sera régi par les lois françaises.

En cas de contestation sur l'interprétation ou l'exécution de l'une quelconque des dispositions du présent Contrat et au cas où les parties ne parviendraient pas à un accord amiable dans les quarante-cinq (45) jours suivant la survenance du différend sauf à ce que ce délai soit prolongé expressément entre elles, le Tribunal de Commerce de Paris sera seul compétent pour connaître de tout différend, nonobstant pluralité de

défendeurs ou appel en garantie, même pour les procédures d'urgence ou les procédures conservatoires par voie de référé ou requête ou encore opposition sur injonction de payer.

#### **ARTICLE XIV - DIVERS**

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir ou de tarder à se prévaloir de l'application d'une clause du Contrat ne saurait être interprété comme une renonciation à se prévaloir de cette clause dans l'avenir.

Les Parties élisent respectivement domicile aux adresses indiquées en première page des présentes.

Fait en trois exemplaires, à PARIS, le :

LE LOCATAIRE PRINCIPAL

LE SOUS-LOCATAIRE

LE PROPRIETAIRE

**EPTB Seine-Grands-Lacs**

**Foncière Centres-Villes Vivants**

**SCI BERCY VILLIOT**

Le Président

La Directrice Générale

Représentée par

Patrick OLLIER

Marine ONFRAY

Ludovic RAES

Ancien ministre

Président de la Métropole  
du Grand Paris