

CONVENTION DE SOUS-LOCATION**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1°) La société dénommée « **ESPACE LOGISTIQUE GRESIVAUDAN** », société civile immobilière, au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est à ST ISMIER (38330) 67 Route du Rivet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE sous le numéro 830 332 748, représentée par Monsieur Serge POMMELET, gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 19 des statuts de ladite société.

Ci-après dénommée : **LE PRENEUR A CREDIT-BAIL ou LE LOCATAIRE PRINCIPAL ou LE SOUS-BAILLEUR**

D'UNE PART

2°) La société **E.C.T.R.A.**, Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 267 264, 00 euros, dont le siège social est situé à ST ISMIER (Isère) 67 route du Rivet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE sous le numéro 321 561 334, représentée par la société HURO, présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 15 des statuts. La société HURO est elle-même représentée par Monsieur Serge POMMELET, Président.

Ci-après dénommée : **LE SOUS-LOCATAIRE**

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT A LA CONVENTION, OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE PREALABLE

LE SOUS-BAILLEUR - PRENEUR A CREDIT-BAIL- a la jouissance des lieux ci-après désignés, en vertu d'un Contrat de Crédit-Bail Immobilier consenti par le pool de crédits-bailleurs suivant :

- La Société **Bpifrance Financement**, Société Anonyme au capital de 839.907.320,00 €, dont le Siège Social est fixé à MAISONS-ALFORT (94700) 27-31, avenue du Général Leclerc, Identifiée au RCS CRETEIL sous le numéro 320 252 489,

- La société dénommée **FINAMUR**, Société Anonyme, au capital de 227.221.164 euros dont le siège social est situé sis à MONTROUGE (92548) 12 Place des Etats-Unis, CS 30002, identifiée au SIREN sous le numéro 340 446 707 – RCS NANTERRE

- La Société dénommée **CMCIC LEASE**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 64.399.232,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (2^{ème}), 48

S.P.
S.R.

rue des Petits Champs, identifiée au répertoire des entreprises sous le numéro SIREN 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

- La Société dénommée **NATIXIS LEASE IMMO**, Société Anonyme au capital de 62.029.232 €, dont le siège est à PARIS (75013), 30 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333384311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Ladite Société ayant le statut de société financière.

Ci-après dénommée(s) LE CREDIT-BAILLEUR, suivant acte reçu par Maître Anne BECHU Notaire à Paris (17ème) 22 rue Bayen, le 13 novembre 2017

LE SOUS-LOCATAIRE reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont consentis ci-après sont liés à l'existence du Crédit-Bail susvisé et que le Crédit-Bail ne relève pas des dispositions du Décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953, relatif aux Baux Commerciaux.

En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE reconnaît que les droits issus du présent bail sont inopposables au CREDIT-BAILLEUR et qu'il ne pourra prétendre à aucun droit direct à son égard lié au statuts des baux commerciaux ni prétendre à un quelconque maintien dans les lieux en cas de résiliation du Crédit-Bail ou de non levée d'option à l'issue du contrat du Crédit-Bail, quand bien même le principe de la sous-location au profit du SOUS-LOCATAIRE aurait été agréé par le CREDIT-BAILLEUR.

Rappel des dispositions du contrat de Crédit-Bail

➤ Aux termes de l'Article A.10 des conditions générales du Contrat de Crédit-Bail, il est expressément convenu ce qui suit littéralement rapporté :

"A.10.1 - Sous-location

Le CREDIT-PRENEUR peut sous-louer, en totalité ou partie, l'immeuble à une société de son groupe soumise au droit français, sous réserve d'en informer préalablement le CREDIT-BAILLEUR, qui peut s'y opposer dans le délai d'un mois.

Toute autre sous-location doit recueillir l'accord préalable et écrit du CREDIT-BAILLEUR.

Les sous-locations consenties par le CREDIT-PRENEUR, même expressément autorisées par le CREDIT-BAILLEUR, sont inopposables à ce dernier.

Le CREDIT-PRENEUR reste seul débiteur de la totalité du loyer et des charges et seul responsable de la parfaite exécution de l'ensemble des obligations du contrat de crédit-bail, le sous-locataire devant renoncer à tout droit et à toute action à l'encontre du CREDIT-BAILLEUR.

Les sous-locations consenties ne peuvent l'être pour une durée excédant la durée résiduelle du crédit-bail, le CREDIT-BAILLEUR ne pouvant être tenu à leur renouvellement à l'expiration du crédit-bail.

La résiliation du contrat de crédit-bail met fin immédiatement à toute sous-location.

Ces dispositions doivent être reprises dans tout contrat de sous-location dont une copie est remise au CREDIT-BAILLEUR dans les quinze jours de sa signature.

S.P.
S.P.

A.10.2 - Cession des loyers à titre de garantie

En garantie du paiement et du remboursement de toutes les sommes qui peuvent être dues au CREDIT-BAILLEUR par le CREDIT-PRENEUR au titre du contrat de crédit-bail, en principal, intérêts, commissions, indemnités de toute nature, taxe, frais et accessoires quelconque, et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations souscrites à quelque titre que ce soit par le CREDIT-PRENEUR à l'égard du CREDIT-BAILLEUR, le CREDIT-PRENEUR cède et promet de céder en pleine propriété à titre de garantie au CREDIT-BAILLEUR, conformément aux dispositions des articles L 313-23 à L 313-34 du Code Monétaire et Financier, ses créances nées et à naître sur son sous-locataire ou ses futurs sous-locataires, et ceci pour la durée du contrat jusqu'à l'extinction des droits du CREDIT-BAILLEUR.

Cette cession résulte de la remise au CREDIT-BAILLEUR d'un bordereau de cession de créances professionnelles à titre de garantie signé par le CREDIT-PRENEUR à réception.

Elle prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date portée par le CREDIT-BAILLEUR sur le bordereau.

Le CREDIT-BAILLEUR donne mandat au CREDIT-PRENEUR qui l'accepte, d'encaisser le montant de toutes les sommes dues au titre des sous-locations, sans obligation de reversement au CREDIT-BAILLEUR, aussi longtemps que les obligations du CREDIT-PRENEUR nées du contrat de crédit-bail sont respectées, et d'une manière générale de faire le nécessaire à cet effet.

Le CREDIT-PRENEUR ne peut céder ou nantir de nouveau lesdites créances.

La notification faite par le CREDIT-BAILLEUR au sous-locataire, pour lui interdire de payer toutes sommes dues au CREDIT-PRENEUR au titre de la sous-location, emporte révocation du mandat ci-dessus conféré.

➤ Aux termes de l'Article A.8 des conditions générales du Contrat de Crédit-Bail, il est expressément convenu ce qui suit littéralement rapporté :

"ARTICLE A.8 : ASSURANCES

A.8.1 - Assurances souscrites par le CREDIT-BAILLEUR (hors cas de copropriété)

Le CREDIT-BAILLEUR souscrit auprès de ses assureurs, par l'intermédiaire de son courtier et sur les indications fournies par le CREDIT-PRENEUR, les assurances couvrant notamment :

- La responsabilité civile du CREDIT-BAILLEUR, propriétaire, et celle du CREDIT-PRENEUR et/ou du sous-locataire dûment agréé par le CREDIT-BAILLEUR, gardiens utilisateurs de l'immeuble, pour les dommages causés du fait de l'immeuble à l'égard de tout tiers. La police garantit pour le montant maximum admis par les assureurs notamment les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ainsi que l'atteinte à l'environnement dont ils pourraient être déclarés responsables.

- L'immeuble ainsi que tous ses aménagements et installations fixes, contre les dommages matériels causés notamment par l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux. L'immeuble est assuré pour sa valeur de reconstruction à neuf.

S.P.
S.P.

- Les pertes indirectes consécutives à un sinistre garanti, dans la limite de dix pour cent (10 %) forfaitaire ou de quinze pour cent (15%) avec justificatifs, de l'indemnité versée au titre de l'immeuble.

- Le recours des voisins et des tiers pour les dommages matériels et immatériels consécutifs résultant d'un événement garanti.

- La perte des loyers dus par le CREDIT-PRENEUR en raison de tout sinistre empêchant totalement ou partiellement la poursuite de l'activité dans l'immeuble assuré. La perte de loyers est garantie pendant le temps nécessaire, à dire d'experts, à la remise en état de l'immeuble sinistré. Cette durée ne peut excéder deux ans. Le CREDIT-PRENEUR renonce à ce titre à tout recours vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR et de ses assureurs.

Le CREDIT-BAILLEUR fait réaliser par son expert agréé APSAD, aux frais du CREDIT-PRENEUR et dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance, un rapport d'expertise établissant la valeur de reconstruction à neuf et la valeur d'assurance de l'immeuble.

A.8.2 - Assurances souscrites par le CREDIT-PRENEUR et tout sous locataire

Le CREDIT-PRENEUR s'engage de son côté à assurer pendant toute la durée du crédit-bail, notamment :

- Sa responsabilité civile de chef d'entreprise pour tous dommages causés aux tiers,
- Ses biens meubles, matériels et marchandises, contre les dommages matériels causés notamment par l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux,
- Les risques de toute nature, telle que la pollution, concernant les personnes ou les biens, liés à l'exercice de son activité dans l'immeuble,
- Ses pertes d'exploitation au titre d'un sinistre garanti,
- L'immeuble donné en crédit-bail contre le bris de glace et de vitrines y compris les serres.

Ces assurances sont souscrites pour un montant égal à la valeur des biens assurés.

En cas de sous-location, le CREDIT-PRENEUR s'assure de la souscription de polices de même nature par tout sous-locataire, et ce, pendant toute la durée de la sous-location.

A.8.3. : Obligations du CREDIT-PRENEUR

Le CREDIT-PRENEUR fournit au CREDIT-BAILLEUR et à ses assureurs toutes pièces et documents nécessaires à la souscription des assurances ainsi qu'à la parfaite appréciation du risque à couvrir et les informe de toute modification apportée à l'immeuble ou à l'activité exercée.

En cas de contestation, d'absence de documents ou d'inexactitude des déclarations, le CREDIT-PRENEUR en demeure seul responsable et en supporte, sans aucun recours

S.P.
S.P.

contre le CREDIT-BAILLEUR, toutes les conséquences telles que surprime, limitation ou absence de garantie et d'indemnisation.

A.8.3.2 : Abandon réciproque de recours

Le CREDIT-PRENEUR doit souscrire des polices comportant une clause de renonciation à tout recours du CREDIT-PRENEUR et de ses assureurs contre le CREDIT-BAILLEUR et ses assureurs.

Le CREDIT-PRENEUR doit exiger de tout sous-locataire et des assureurs de celui-ci qu'ils renoncent à tout recours contre le CREDIT-BAILLEUR et ses assureurs. Cette renonciation à recours est rapportée dans le contrat de sous-location.

De son côté, le CREDIT-BAILLEUR renonce à tout recours contre le CREDIT-PRENEUR, tout sous-locataire agréé et leurs assureurs, sauf cas de fausse déclaration, de malveillance caractérisée ou d'absence de déclaration de modification des risques assurés.

A.8.3. 3 : Règlement des primes d'assurances

Les primes de toutes assurances sont à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR.

Le CREDIT-PRENEUR justifie annuellement au CREDIT-BAILLEUR du paiement des primes d'assurances souscrites par lui et tout sous-locataire.

A.8.3.4 : Communication des polices

Sur demande du CREDIT-PRENEUR, un exemplaire des conditions générales et particulières de la police souscrite par le CREDIT-BAILLEUR lui est adressé.

De son côté, le CREDIT-PRENEUR remet au CREDIT-BAILLEUR dans le mois qui suit l'entrée en loyers, une attestation de la compagnie d'assurances justifiant des polices souscrites par lui et tout sous-locataire et de leur conformité avec les dispositions du crédit-bail.

Le CREDIT-PRENEUR informe le CREDIT-BAILLEUR de toute modification ou résiliation de ces polices et lui communique dans le mois qui suit une nouvelle attestation."

DECLARATION DU SOUS-LOCATAIRE

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

CECI ETANT EXPOSE, IL EST PASSE A LA CONVENTION SUIVANTE :

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

Par les présentes, la société ESPACE LOGISTIQUE GRESIVAUDAN, SOUS BAILLEUR,

S.P.

S.P.

sous-loue à la Société ECTRA, SOUS LOCATAIRE, qui accepte, à compter de la prise de jouissance qui interviendra au jour de la livraison de l'immeuble achevé ou de la réception des travaux pour une durée de douze (12) années, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

Un bâtiment à usage principal de plateforme logistique et de bureaux sis à CROLLES (38920), 310, rue du Docteur Berrehail, lieudit « La Chèvre » d'une surface de plancher d'environ 7.526 m² comprenant :

- Bureaux pour 397 m²
- Entrepôt pour 7.129 m²,
- 54 places de stationnements.

Edifié sur un terrain cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BA	511	La Chèvre	2ha60a35ca
BA	513	La Chèvre	0ha01a61ca
Contenance totale			2ha61a96ca

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserves.

DUREE :

Le Bail est consenti et accepté pour une durée ferme de **DOUZE (12) années** entières et consécutives à compter de la prise de jouissance qui interviendra le jour de la livraison de l'immeuble achevé ou de la réception des travaux.

En conséquence le Preneur ne pourra pas donner congé à l'expiration d'une période triennale.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ETAT DES LIEUX

LE SOUS-LOCATAIRE prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucun travail de finition, de remise en état ou de réparation pendant la durée du bail, à l'exclusion des grosses réparations.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties aux frais du SOUS-LOCATAIRE ; à défaut, il sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

S.P.

S.P.