

N° DP 23/1284

DECISION DU PRESIDENT

CONTRATS DE SOUS-LOCATION AUX SOCIETES ONET TECHNOLOGIES TI, NAVAL GROUP, NEOTEK ET AMPLOPTIM BATIMENT DE LA METROPOLE TPM TECHNOPOLE DE LA MER A OLLIOULES

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n° 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE,

VU les statuts de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE,

VU la délibération n° 16/09/134 du Conseil Communautaire en date du 20 septembre 2016 portant adoption du règlement intérieur du bâtiment du Technopôle de la Mer à OLLIOULES,

VU la délibération n°23/05/078 en date du 4 mai 2023 portant délégation au Président et au Bureau,

VU la décision n° 14/1098 du Bureau Communautaire du 15 décembre 2014 portant approbation et autorisation de signature du bail en l'état futur d'achèvement (B.E.F.A.),

VU la décision du Bureau Communautaire n° 16/23 en date du 4 janvier 2016 portant adoption de la grille des loyers et des charges locatives à utiliser dans le cadre de la sous-location des bureaux et des parkings du bâtiment du Technopôle de la Mer à OLLIOULES,

VU le B.E.F.A. ayant pour objet la mise à disposition d'un immeuble de 2.124 m² de surface de plancher et de 74 places de parking dit « Bâtiment du Technopôle de la Mer » à OLLIOULES signée le 12/06/2015 entre la SCI CDC-ECUREUIL OLLIOULES et la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE,

VU le contrat de sous-location signé le 30 septembre 2019 avec l'Association TVT INNOVATION pour l'occupation de locaux situés au 1^{er} étage du bâtiment du Technopôle de la Mer à OLLIOULES au titre des activités de System Factory, modifié par avenants,

VU le courrier de demande de résiliation du contrat de sous-location signé avec TVT Innovation au titre des activités de System Factory daté du 26 octobre 2023,

VU les demandes des entreprises ONET TECHNOLOGIE TI, NAVAL GROUP, NEOTEK et AMPLOPTIM de poursuivre l'occupation des locaux qu'elles occupent au 1^{er} étage du bâtiment du Technopôle de la Mer à compter du 1^{er} janvier 2024,

VU les projets de contrats de sous-location des entreprises ONET TECHNOLOGIE TI, NAVAL GROUP, NEOTEK et AMPLOPTIM, ci-annexés,

CONSIDERANT que TVT Innovation, au titre des missions du cluster System Factory, était autorisé par contrat de sous-location consenti le 30 septembre 2019 par la Métropole, à sous-louer les bureaux du 1^{er} étage du bâtiment du Technopôle de la Mer à OLLIOULES,

CONSIDERANT que par courrier du 26 octobre 2023, TVT Innovation demande la résiliation au 31 décembre 2023 de ce contrat et la restitution, à cette date, des locaux occupés par les entreprises ONET TECHNOLOGIE TI, NAVAL GROUP, NEOTEK et AMPLOPTIM,

CONSIDERANT que la Métropole a accepté la résiliation du contrat à TVT Innovation à la date du 31 décembre 2023 et a décidé de délivrer en direct des contrats de sous-location aux entreprises implantées au 1^{er} étage du Bâtiment du Technopôle de la Mer, désireuses de poursuivre l'occupation à compter du 1^{er} janvier 2024,

CONSIDERANT qu'il convient dès lors de signer un contrat de sous-location avec chacune de ces entreprises dans les conditions d'occupation et financières déterminées dans les projets de contrats, ci-joints,

DECIDE

ARTICLE 1

DE SIGNER avec les entreprises ONET TECHNOLOGIE TI, NAVAL GROUP, NEOTEK et AMPLOPTIM, un contrat de sous-location pour leur permettre de poursuivre l'occupation des locaux à compter du 1^{er} janvier 2024 dans les conditions d'occupation et financières qui leur sont propres, à savoir :

Pour l'entreprise ONET TECHNOLOGIE IT :

- Occupation de 13,42 m² et d'une place de stationnement du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025
- Loyer total annuel : 4 942,13 € HT. Montant établi selon l'indice I.L.A.T. d'une valeur de 130,64 points publié au J.O. le 30 septembre 2023
- Charges prévisionnelles annuelles : 775,16 € HT
- Dépôt de garantie : 869,25 € HT

Pour l'entreprise NAVAL GROUP :

- Occupation de 44,51 m² du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025
- =Loyer annuel : 10 454,95 € HT. Montant établi selon l'indice I.L.A.T. d'une valeur de 130,64 points publié au J.O. le 30 septembre 2023
- Charges prévisionnelles annuelles : 2 002,95 € HT
- Dépôt de garantie : 2 613,74 € HT

Pour l'entreprise NEOTEK :

- Occupation de 19,16 m² et d'une place de stationnement du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024
- Loyer total annuel : 6 429,30 € HT. Montant établi selon l'indice I.L.A.T. d'une valeur de 130,64 points publié au J.O. le 30 septembre 2023
- Charges prévisionnelles annuelles : 1 050,68 € HT
- Dépôt de garantie : 1 241,04 € HT

Pour l'entreprise AMPLOPTIM :

- Occupation de 12,87 m² et d'une place de stationnement du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025
- Loyer total annuel : 4 799,63 € HT. Montant établi selon l'indice I.L.A.T. d'une valeur de 130,64 points publié au J.O. le 30 septembre 2023
- Charges prévisionnelles annuelles : 710,15 € HT
- Dépôt de garantie : 833,62 € HT.

ARTICLE 2

DE DIRE que les recettes seront versées sur le Budget Annexe Espaces d'Activités Entrepreneuriales, Innovantes et Universitaires 2024 (et suivant) , opération 11005, article 752 (Loyers) et 75888 (Charges).

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **29 DEC. 2023**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



Toulon Provence Méditerranée
A l'attention de Monsieur Jean Pierre GIRAN
Hôtel de la Métropole
107 Bd Henri Fabre
CS 30536
83041 Toulon Cedex 9

Toulon, le 26 octobre 2023

Objet : Demande de résiliation du contrat de sous location accordé à System Factory
Bâtiment Technopole de la Mer – Ollioules
LR/AR

Monsieur Le Président,

Nous venons par la présente solliciter la résiliation au 31 décembre 2023 du contrat qui nous lie à TPM pour la location du premier étage du Technopole de la Mer sis 93 Forum Méditerranée 83190 Ollioules.

En effet, nous occupons ces locaux depuis 2017 et nos entreprises ont pu profiter pleinement de ces espaces. Nous faisons face à une période de fin de convention pour la plupart des entreprises que nous hébergeons. Vu l'engagement financier que représente le renouvellement de la quasi-totalité de l'occupation des espaces, ainsi que les demandes d'occupation qui sont directement adressées à la Métropole, nous préférons vous restituer les locaux en question.

Nous allons entamer si vous nous le permettez, les démarches auprès de nos entreprises afin de mettre fin aux conventions d'hébergement. Selon les besoins de chacune d'entre elles, nous nous rapprocherons de vos services afin de pouvoir échanger sur leur situation et trouver une solution.

En espérant une réponse positive de votre part et en restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos sincères salutations.

Patrick VALVERDE
Président de TVT Innovation



CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Entre les soussignés :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée dont le siège est situé : 107 Bd Henri Fabre - CS 30536- 83 041 TOULON Cedex 9, Immatriculée sous le numéro de SIRET 248 300 543.

Dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, agissant en qualité de Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, habilité à l'effet des présentes,

Et preneur au bail de location conclu avec La SCI CDC ECUREUIL OLLIOULES propriétaire et bailleur des locaux du bâtiment de la Technopôle de la Mer mis à la sous-location.

**Ci-après dénommée "le locataire",
D'une part,**

Et :

La Société ONET Technologie TI immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 388 035 107 ayant son siège social à 13009 MARSEILLE 36 boulevard de l'Océan dont le représentant est Monsieur Alain GAUVIN, agissant en qualité de président, habilité à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommé "le sous-locataire",
D'autre part.**

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le locataire principal a signé un B.E.F.A. (Bail en l'état futur d'achèvement) signé le 12 juin 2015 avec le propriétaire-bailleur de l'ensemble immobilier sis au bâtiment de la Métropole Toulon Provence Méditerranée – 93 Forum Méditerranée 83190 OLLIOULES, pour des locaux à usage de bureaux tels que désignés ci-après (« le contrat de location »).

Le B.E.F.A. est entré en vigueur le 08 juillet 2015 avec une entrée des locaux loués fixée au 15 juillet 2016 pour une durée de neuf années.

Le bailleur donne la possibilité au locataire de sous louer une partie des locaux dont il dispose dans les conditions prévues ci-dessous.

Le sous-locataire devra expressément respecter toutes les clauses de la présente ainsi que le règlement intérieur. De façon générale, le présent contrat de sous location ne peut conférer au sous-locataire plus de droits que le B.E.F.A. n'en accorde au locataire principal.

Le règlement intérieur peut être modifié et se substituera de plein droit au règlement joint à la présente tel qu'annexé.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

SOMMAIRE

Ledit contrat de sous-location se décompte comme suit :

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 - Description

- Article 1 - Objet
- Article 2 - Désignation des biens loués
- Article 3 - État des lieux
- Article 4 - Destination des biens loués
- Article 5 - Durée

Chapitre 2 - Charges et conditions

- Article 6 - Conditions générales de jouissance
- Article 7 - Travaux, installations et aménagements
- Article 8- Entretien
- Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- Article 10 - Contributions, impôts et taxes
- Article 11- Assurances et recours
- Article 12 - Restitution des lieux

Chapitre 3 - Obligations financières

- Article 13 - Loyer
- Article 14 - Clause d'indexation
- Article 15 - Régime fiscal
- Article 16 - Contributions, impôts, taxes, dépenses et charges
- Article 17 - Intérêts de retard et frais de procédure
- Article 18 - Dépôt de garantie

Chapitre 4 - Autres obligations

- Article 19 - Clause résolutoire
- Article 20 - Tolérances
- Article 21 - Élection de domicile et juridiction

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

- Article 1 - Contrat de sous-location
- Article 2 - Désignation des biens loués
- Article 3- Destination des locaux
- Article 4- Durée et dates de référence
- Article 5- Régime fiscal
- Article 6- Loyer annuel
- Article 7- Charges locatives (Taxe foncière incluse)
- Article 8- Indexation
- Article 9- Dépôt de garantie
- Article 10- Annexe

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

ARTICLE 1 - OBJET.

Le locataire loue au sous-locataire susnommé qui l'accepte, les biens dont il est locataire, ci-après désignés aux conditions particulières. Le présent contrat doit respecter expressément l'ensemble des dispositions du B.E.F.A. auquel il doit se référer.

Il est régi par les articles 1714 à 1762 du Code Civil sur le louage d'immeuble sauf exceptions et dérogations exprimées dans les articles ci-après. Le bénéficiaire ne pourra par conséquent pas revendiquer le statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES.

Le sous-locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux conditions particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux conditions particulières étant données à caractère indicatif, le sous-locataire ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence, en plus ou en moins dans la limite de 5%, fera le profit ou la perte du locataire.

ARTICLE 3 - ÉTAT DES LIEUX.

Un état des lieux sera établi contradictoirement, à l'entrée dans les lieux du sous-locataire et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le sous-locataire faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à contrat de location en parfait état.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES BIENS LOUES.

Le sous-locataire utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux conditions particulières.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du locataire.

Le sous-locataire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Tout changement de destination doit être expressément et préalablement autorisé par le locataire, le cas échéant, il sera fait en sorte que ce dernier ne puisse être inquiété, ni même que la responsabilité de ce dernier ne puisse être recherchée à ce sujet.

L'immeuble donné en location est conforme à la réglementation applicable à la sécurité incendie et au classement de type droit du travail.

ARTICLE 5 - DUREE.

Le présent contrat de sous location est consenti pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Le sous-locataire aura la faculté de donner congé, en avisant le locataire, au plus tard trois mois avant la date d'échéance.

Le contrat de sous-location pourra faire l'objet d'un renouvellement par voie d'avenant, sans toutefois que sa durée et son terme ne puissent excéder la durée et le terme du B.E.F.A.

En cas de cession ou résiliation ou fin anticipée du contrat principal le sous locataire ne pourra se prévaloir d'un droit ou titre d'occupation à l'encontre du propriétaire.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent contrat de sous-location est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.

Le sous-locataire reconnaît que les lieux loués, objets des présentes, sont conformes à la destination prévue au contrat de location.

Le sous-locataire prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et d'aménagement restant à sa charge, à l'exception des travaux prévus aux « conditions particulières ».

Le sous-locataire s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le sous-locataire ne pourra exiger du locataire aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant la durée du contrat de location et il devra assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du contrat de location, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil défini comme suit :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien incluant notamment celles liées à la vétusté. »

Et à l'exception également de celles prévues aux « conditions particulières ».

Le sous-locataire fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du contrat de location et pendant toute la durée du contrat de location, du maintien en conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui sera exercée dans les dits locaux.

Il fera en sorte que le bailleur et le locataire ne puissent être inquiétés, ni même que la responsabilité de ces derniers ne puisse être recherchée à ce sujet.

Le sous-locataire prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des locaux loués et de l'immeuble.

Le sous-locataire veillera à ce que la tranquillité du site ou la jouissance paisible des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.

La signature du présent contrat de sous-location emporte adhésion au règlement intérieur du bâtiment «Technopôle de la Mer ». Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le sous-locataire ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du locataire.

Le sous-locataire s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord express et préalable du locataire et dans le cas où l'activité du sous-locataire le nécessiterait.

Le sous-locataire veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le sous-locataire ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, et notamment des réseaux incluant par exemple : l'eau, le gaz, l'électricité ; défaut chaud ou froid, sauf carence ou défaut d'entretien des équipements normalement à la charge du locataire.

Le sous-locataire ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

ARTICLE 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.

Le sous-locataire s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable et écrit du locataire.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le locataire se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du sous-locataire, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le sous-locataire communiquera au locataire tous documents relatifs aux installations ou travaux projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le locataire jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le locataire devront être exécutés aux frais, risques et périls du sous-locataire sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé, et dont les honoraires resteront à la charge du sous-locataire.

Le sous-locataire s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du locataire et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du sous-locataire tant à l'égard du bailleur et du locataire qu'à l'égard des tiers.

Le sous-locataire fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les juridiquement proches ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le sous-locataire pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent contrat de sous-location la propriété du locataire sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le locataire se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis dans l'état primitif, aux frais du sous-locataire, dans le cas où les travaux n'auraient pas été expressément autorisés par le locataire.

Le sous-locataire devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le bailleur ou le locataire seraient amenés à faire exécuter en cours de contrat de sous-location dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code.

Si, durant le contrat de sous-location, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le sous-locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles le font, d'une partie de la chose louée.

Toutefois le locataire s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité du sous-locataire.

Le sous-locataire devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN.

Le sous-locataire sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du contrat de sous-location et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le sous-locataire devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques privatifs tels que climatisation, chauffage, ventilation et installation téléphonique, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

Le sous-locataire ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le locataire de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du sous-locataire, ce dernier pourra se substituer au sous-locataire, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du sous-locataire

sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX.

Pendant toute la durée du contrat de sous-location, le sous-locataire laissera le locataire ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du locataire toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du contrat de sous-location.

Le sous-locataire laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le locataire.

Le sous-locataire laissera visiter lesdits locaux par le locataire, ses mandataires ou d'éventuels locataires, sous-locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du contrat de location ou en fin de contrat de location pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur et/ou locataire.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Le locataire devra tenir informé le sous-locataire de la date et l'heure de ces visites avec un préavis de 3 jours.

ARTICLE 10 - CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES.

Le sous-locataire s'engage à acquitter ses contributions personnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au locataire à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de contrat de sous-location.

Le sous-locataire s'engage à rembourser au bailleur et/ou locataire tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

ARTICLE 11 - ASSURANCES ET RECOURS.

Le sous-locataire assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, outre les biens désignés au titre II du présent contrat de location, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériels et marchandises.

Il devra également couvrir le risque responsabilité civile du fait de son exploitation, le recours des juridiquement proches et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du locataire en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.

Le sous-locataire s'engage à communiquer au locataire tous éléments susceptibles d'aggraver le risque.

Le sous-locataire devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie à l'intérieur des locaux, objet du présent contrat de location, soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation du contrat de location aux torts exclusifs du sous-locataire.

ARTICLE 12 - RESTITUTION DES LIEUX.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le sous-locataire devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au locataire le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du contrat de location après complet déménagement et avant la remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du sous-locataire.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 13 - LOYER.

Le présent contrat de sous-location est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges, dont les modalités de versement sont précisées aux conditions particulières.

ARTICLE 14- CLAUSE D'INDEXATION.

Sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable, le montant du loyer sera assujéti à une indexation annuelle.

Il variera donc, chaque année au 1^{er} janvier par application de l'évolution de l'indice I.N.S.E.E. des loyers des activités tertiaires (I.L.A.T.) – échelon national. Le taux d'indexation applicable au Loyer correspondra à l'évolution constatée entre l'indice de référence (N) retenu, soit le dernier indice publié à la date du 1^{er} janvier et l'indice du même trimestre de l'année suivante ; et ce chaque année.

Exemple : si la prise d'effet du contrat de location intervient le 1^{er} janvier de l'année de la signature , N sera le dernier indice publié à la date du 1^{er} janvier et N+1 sera l'indice publié pour le même trimestre l'année suivante.

Formule :

$$1^{\text{ère}} \text{ indexation : Loyer actualisé} \quad \times \quad \frac{\text{Indice (N+1)}}{\text{Indice N}} \quad = \text{Loyer indexé (A)}$$

$$2^{\text{ème}} \text{ indexation : Loyer actualisé (A) } \times \frac{\text{Indice (N+2)}}{\text{Indice (N+1)}} = \text{Loyer indexé (B)}$$

La première indexation annuelle interviendra donc le 1^{er} janvier de l'année suivante et ainsi de suite.

En cas de modification dans la publication de l'indice I.L.A.T., les parties conviennent de se référer à l'indice légal de remplacement.

A défaut d'indice légal de remplacement, il sera fait application de l'indice le plus juridiquement proche parmi ceux existants alors et applicables.

A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus juridiquement proche dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un tel indice, un expert sera désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble avec pour mission de déterminer l'indice le plus juridiquement proche de l'indice disparu.

L'expert ainsi désigné devra faire connaître l'indice choisi dans un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce, au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des parties aux présentes.

La lettre recommandée au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi sera annexée au contrat de location à tous ses avenants ultérieurs pour former le contrat de location des parties et s'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés par le sous-locataire.

ARTICLE 15- REGIME FISCAL.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du contrat de location s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée (T.V.A.).

Le locataire déclare opter pour la T.V.A. et le sous-locataire s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du locataire le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 16- CONTRIBUTIONS – IMPOTS – TAXES – DEPENSES ET CHARGES.

Le sous-locataire sera soumis aux catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent contrat de location. Il est expressément convenu que l'ensemble de ces charges tiendront compte en tout état de cause des dispositions du B.E.F.A.

La terminologie « charges » au titre du présent contrat de sous-location relève de l'occupation par le sous-locataire des locaux suivants :

- Les parties privatives (bureaux, etc...),
- Les parties communes « privatisées » occupées à usage exclusif (couloirs, etc...),
- Les parties communes utilisées temporairement dans un cadre forfaitisé (salles de réunions, showroom, etc...).

L'ensemble de ces lieux font l'objet de plans ci-annexés au présent contrat de location.

En cours de contrat de location et à la demande du locataire, le locataire informera le sous-locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le locataire entend recevoir un loyer net de tous impôts, taxes, redevances, charges et dépenses, à la seule exception des dépenses, charges, impôts, taxes et redevances liés au contrat de location restant à la charge du locataire.

Dès lors, le sous-locataire acquittera l'ensemble des charges, taxes, impôts, redevances et dépenses afférents aux locaux loués, à la seule exception de ceux restant à la charge du locataire aux termes du présent contrat.

Le sous-locataire devra justifier au locataire, sur sa demande, du paiement de tous impôts et taxes qu'ils lui sont imputés aux termes des présentes et de l'Inventaire. Si, pour une raison quelconque, les locaux loués sont imposés au nom du locataire, le sous-locataire s'oblige d'ores et déjà à rembourser, à première demande du locataire, tout montant éventuellement acquitté par ce dernier mais mis à la charge du sous-locataire aux termes des présentes.

Nonobstant ce qui précède, le locataire appellera directement auprès du sous-locataire le règlement des impôts, taxes et contributions qui sont imputés à ce dernier en application des présentes. Ces charges, taxes, impôts et dépenses seront remboursés par le sous-locataire au locataire sur présentation des avis d'impositions et des justificatifs de paiement effectués par le locataire.

ARTICLE 17 – INTERETS DE RETARD ET FRAIS DE PROCEDURE.

Le sous-locataire devra rembourser au locataire les frais motivés.

ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE.

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du contrat de sous-location et notamment le règlement des loyers et des charges, le sous-locataire verse au jour de la prise d'effet du contrat de location, au locataire un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par le locataire et ne sera pas productif d'intérêts au profit du sous-locataire.

Le locataire aura le droit de prélever, en cours de contrat de sous-location, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le sous-locataire sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus (non indexé).

Le locataire exercera sur le dépôt de garantie toutes les prérogatives dont dispose le créancier nanti, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil.

En cas de cession du contrat de sous-location, les sommes détenues de ce chef par le locataire seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le locataire. Le cessionnaire devra verser au locataire le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du contrat de location, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du contrat de sous-location.

En cas de résiliation du contrat de sous-location par suite d'inexécution par le sous-locataire de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au sous-locataire, le dit dépôt restera acquis au locataire le jour de la cession, le montant du dépôt restera acquis au locataire à titre de premier dédommagement sans préjudice de plus amples dommages-intérêts.

Cette somme sera rendue au sous-locataire en fin de location après remise des clefs au locataire, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le locataire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du sous-locataire à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du sous-locataire, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dû par le sous-locataire.

CHAPITRE 4 – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent contrat de sous-location, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du contrat de sous-location, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le locataire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le contrat de location sera résilié de plein droit si bon semble au locataire.

Si au mépris de cette clause, le sous-locataire refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du contrat de location, prononcerait l'expulsion du sous-locataire sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux engagés par le locataire à l'encontre du sous-locataire, seront à la charge du sous-locataire et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent contrat de sous-location, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 20 - TOLERANCES.

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du contrat de sous-location ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

ARTICLE 21 - ÉLECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le locataire en son siège social,
- le sous-locataire en son siège social.

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'implantation du site.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 – CONTRAT DE SOUS-LOCATION.

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des conditions générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Les locaux loués sont situés dans l'immeuble désigné « bâtiment de la Technopôle de la Mer » sur 4 niveaux, édifié sur les parcelles cadastrées section BH n°131 et 127, 93 Forum Méditerranée 83190 OLLIOULES.

Les locaux présentement loués au 1^{er} étage dans cet immeuble disposent d'une superficie globale de 13,42 m² auxquels s'ajoute 1 place de stationnement.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux loués sont à usage exclusif de bureaux.

Le sous-locataire utilisera les lieux loués uniquement dans le cadre de l'exercice de son activité et pour lequel il a été accepté au sein de la Technopôle de la Mer à savoir : prestations intégrées sur l'ensemble du cycle de vie des installations nucléaires et industrielles avec une offre de services structurée autour des métiers tels que dans les domaines de propreté et services, sécurité, services aéroportuaires, accueil, logistique et technologies.

ARTICLE 4 – DUREE ET DATES DE REFERENCE

Le présent contrat de sous-location est consenti pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Les biens loués sont mis à disposition à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 5 – REGIME FISCAL

La Métropole TPM a opté pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) conformément à l'article 260.2 et 261 D 2° du Code Général des Impôts.

Le loyer et les charges locatives se trouveront automatiquement assujettis à la T.V.A. aux taux en vigueur lors de leur échéance.

ARTICLE 6 – LOYER ANNUEL

Le montant net du loyer annuel du local (13,42 m²) est de 259,09 euros H.T. / m² /an, soit **3 476,99 € H.T.**, soit 289,75 € H.T. par mois.

Le montant net du loyer annuel d'occupation d'une place de parking est de **1 465,14 € H.T.**, soit 122,09 € H.T. par mois.

Ces montants sont établis selon l'indice I.L.A.T. d'une valeur de 130,64 points publié au J.O. le 30 septembre 2023.

Le montant du loyer fera l'objet d'une indexation annuelle calculée sur la variation de l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE, conformément à l'article 8.

Le loyer sera payable d'avance mensuellement.

ARTICLE 7 – CHARGES LOCATIVES (Taxe foncière incluse)

Le règlement intérieur ainsi que le présent contrat de sous-location fixent ce qui relève du loyer et des charges.

Les charges prévisionnelles annuelles des bureaux sont évaluées à 48 € H.T. / m² / an, soit **644,16 € H.T.**, soit 53,68 € H.T. par mois.

Les charges prévisionnelles annuelles de la place de parking sont évaluées à **131 € H.T.**, soit 10,91 € H.T. par mois.

ARTICLE 8 – INDEXATION

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement au 1^{er} janvier de chaque année, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 869,25 € correspondant à trois mois de loyer des locaux, hors taxes et hors charges non productif d'intérêt. Le dépôt de garantie sera versé dans un délai d'un mois après la prise d'effet du contrat. Il sera, le cas échéant, ajusté à chaque évolution des surfaces occupées.

Le dépôt de garantie sera remboursé au départ du sous-locataire après remise des clés et justification du paiement de toutes les sommes dues par lui à TPM.

ARTICLE 10 – ANNEXE

- Règlement intérieur
- Un plan du 1^{er} étage

Les documents annexés font partie intégrante du présent contrat. En cas de contradiction, le contrat prévaut sur les documents annexés.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait en deux exemplaires, dont un exemplaire original remis au sous-locataire.

A Toulon, le

Le locataire
Métropole Toulon Provence Méditerranée

Le sous-locataire
ONET TECHNOLOGIE IT

Jean-Pierre GIRAN
Président

Alain GAUVIN
Président

Règlement intérieur

Base Terrestre du Technopôle de la Mer

PREAMBULE : Le Technopôle de la Mer

1er Science Park en Europe centré sur les domaines de la sécurité et sûreté maritime et du développement durable reposant sur les Hautes Technologies marines et sous-marines en lien avec le **Pôle de Compétitivité à vocation mondiale MER** dont les domaines d'activités sont:

- Sécurité et Sûreté Maritime
- Naval et Nautisme,
- Ressources énergétiques et biologiques marines
- Environnement et aménagement du littoral

Le Technopôle de la Mer accueillera des entreprises technologiques, le pôle de compétitivité Mer Méditerranée et des structures liées à d'autres pôles de compétitivité issues de filières technologiques régionales connexes de celles du Pôle Mer.

Au sein du Technopôle de Mer, la Base Terrestre constitue le lieu d'accueil et d'accompagnement des projets innovants, il assure la fonction d'accueil et d'orientation des visiteurs, d'incubateur pour des entreprises technologiques en création à travers la plateforme Sealab.

Une partie du bâtiment est réservé à l'accueil du pôle Mer Méditerranée et d'entreprises technologiques de premier rang pour la partie hôtel d'entreprises.

Il constitue ainsi l'un des équipements de mutualisation et de développement de l'innovation essentiel au futur « Technopôle de la Mer » et jouera un rôle moteur pour la création et le développement de nouvelles activités.

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet :

Le règlement intérieur de la Base Terrestre du Technopôle de la Mer à Ollioules, a été établi à destination des sous locataires du bâtiment et des personnes qui leurs sont contractuellement liées. Il a pour objet de :

- Définir les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque occupant et les « parties communes » à l'usage indivis des occupants ;
- Définir les espaces qui composent le bâtiment et particulièrement les espaces mis à disposition des occupants ;
- Etablir les droits et obligations des occupants tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration du bâtiment ;
- Définir les différentes catégories de charges, en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien des éléments d'équipement communs et celles relevant de chaque service collectif ;
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié.

Les occupants devront, après en avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement qui s'impose à eux.

Il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux occupants des lots désignés ci-après pour l'exercice de leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auraient la jouissance. Et ce, tant en ce qui concerne :

- l'usage des choses communes générales ou particulières,
- les parties privatives,
- la répartition des charges correspondantes leur incombant : en ce qui concerne les frais et dépenses d'entretien, les assurances et généralement pour toutes questions auxquelles il a été renvoyé au règlement.

Le présent règlement sera notifié à chaque occupant et affiché à l'accueil en rez de chaussée du bâtiment.

1.2 Désignation

Les locaux, objet du présent règlement intérieur et désignés sous le nom « Base Terrestre » sont composés d'un immeuble bureau édifié sur les parcelles cadastrées section BH n° 131 et n° 127, sises lotissement Technopôle de la Mer – 93 Forum Méditerranée - Espace Ollioules à Ollioules.

Ces locaux sont divisés en espaces communs et privatifs.

1.3 Description générale

Le bâtiment « Base Terrestre » d'une superficie totale d'environ 2174 m2 est édifié sur 4 niveaux selon le plan ci-joint (Plans P.C) :

- Au rez de chaussée dit espace commun d'animation : l'accueil, un showroom, des salles de réunion et des locaux techniques;
- Aux étages (3 niveaux) : des parties communes (des espaces de circulation - couloirs, escaliers, ascenseur - des blocs sanitaires) et des espaces privatifs composés de bureaux intégrant pour certains des blocs sanitaires.

1.4 Définition des parties privatives

Chaque espace est affecté à l'usage exclusif de l'occupant (sous-locataire) de l'espace considéré, et comme tel, constitue une « partie privative ».

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les éventuels revêtements de sol ;
- les parties apparentes des plafonds et faux plafonds à l'exception du gros œuvre qui constitue une « partie commune » ;
- les éventuelles cloisons intérieures et leurs portes ;

- les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtre ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les réseaux intérieurs des installations de chauffage avec leurs appareils ;
- les installations sanitaires, électriques et informatiques.

et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur de l'espace au moment de l'état des lieux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 2 : REGLEMENT

2.1 Destination des espaces communs

En application des objectifs de soutien aux pôles de compétitivité et aux entreprises innovantes, un espace commun d'animation et de travail est ouvert par la Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée au rez-de-chaussée de la Base terrestre du Technopôle de la Mer sur Ollioules dont les principes de fonctionnement et les modalités d'organisation de cet espace sont définis dans le présent règlement.

Ainsi, l'accès au rez-de-chaussée de la Base terrestre du Technopôle de la Mer est accordé en contrepartie de l'engagement des occupants à exercer leur activité dans un cadre défini par les principes suivants :

- croisement des disciplines,
- participation à la dynamique du Technopôle de la Mer.

2.2 Usage des parties privatives

Les parties privatives sont les espaces définis dans les contrats de location (titre 2 –Article 2).

ARTICLE 3 : FONCTIONNEMENT QUOTIDIEN DE LA BASE TERRESTRE

Les locaux de la Base Terrestre sont gérés par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

3.1 Les interlocuteurs des entreprises hébergées

Service animation et gestion des zones d'activité et pépinières et accompagnement des entreprises et pôles de compétitivité

Direction du Développement Economique

Pôle Economie Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée

3.2 Accueil des entreprises

A son arrivée, l'entreprise est accueillie par le personnel de TPM pour régler tous les aspects de son installation dans les locaux et effectuer les formalités administratives :

1. dépôt obligatoire des documents ci-dessous :
 - α copie des statuts de la société hébergée ;
 - α extrait K-Bis ;
 - α attestation d'assurance des locaux qu'elle occupera ;
 - α RIB de la société locataire
2. signature des documents suivants :
 - α contrat de sous location;
 - α état des lieux d'entrée ;
 - α règlement intérieur ;
 - α tarifs des services communs ;
 - α tableau des dépôts de garantie ;
 - α reçu des badges, clés, télécommandes....

Toute clé ou télécommande perdue sera facturée au locataire.

Equipements nécessaires à l'installation dans la Base Terrestre :

TPM / Direction Développement Economique

Règlement intérieur Base Terrestre du Technopôle de la Mer –Ollioules- Vers°17/03/2017

- a le ou les badges des espaces loués et de l'accès parking ;
- a les clés des bureaux de l'occupant.

Il sera établi, en présence de l'occupant, un état des lieux d'entrée dans les locaux.

3.3 Règles de fonctionnement du bâtiment

3.3.1. Accès au bâtiment

L'accès aux ressources et locaux communs (accueil, showroom, salles de réunion) est soumis à autorisation de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE après acceptation des conditions tarifaires. Cet accès est interdit au public en dehors des heures d'ouverture affichées à l'accueil, sauf de façon exceptionnelle, sous réserve d'autorisation préalable de TPM et sous l'entière responsabilité de l'utilisateur quant aux dégradations, vols et dommages qui pourraient survenir, y compris dans les parties communes.

Chaque occupant de la Base Terrestre accède, sans restriction d'horaire, aux locaux désignés dans le bail qui le lie à TPM.

3.3.2. Sécurité incendie

Le bâtiment comporte les équipements de sécurité incendie dont la conformité relève de la compétence du propriétaire.

Sous la responsabilité du propriétaire du bâtiment, des contrôles de bon fonctionnement de ces équipements sont réalisés régulièrement ainsi qu'un exercice d'évacuation du bâtiment.

3.3.3. Stationnement des véhicules

Des places de stationnement affectées à la Base Terrestre sont louées dans un parking silo à proximité du bâtiment. Le stationnement des véhicules en dehors de ces places de parking est strictement interdit car il constitue une gêne pour les livraisons.

Chaque entreprise locataire de la Base Terrestre à laquelle il a été attribué une ou plusieurs places de stationnement doit les utiliser en priorité. Dans le cas où ces places ne suffisent pas, les places supplémentaires peuvent être louées. En aucun cas, elle ne peut utiliser d'autres places attribuées sauf accord préalable et express du propriétaire.

Des emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite sont matérialisés.

3.3.4. Entretien

Le nettoyage des extérieurs et des parties communes intérieures sont sous la responsabilité du locataire (Association Syndicale Libre "ASL Technopôle de la Mer - Espace d'Ollioules" pour les extérieurs et la communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée pour les parties communes) et mis à la charge des occupants.

Il est demandé aux occupants de respecter la propreté des lieux.

3.4 Les services

3.4.1. Téléphonie

La Base Terrestre n'étant pas équipée d'un autocommutateur téléphonique, il appartient à chaque entreprise locataire de choisir son matériel et son fournisseur d'accès au réseau de télécommunication et Internet.

3.4.2. Showroom, salles de réunion et matériel de prêt du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée constitue un espace commun d'animation (organisation de réunions, d'événements, ... en lien avec l'activité des pôles de compétitivité et des entreprises. Cet espace comprend un showroom, des salles de réunion et des locaux techniques.

Le showroom et les salles de réunion sont accessibles sur réservation à l'accueil et par ordre d'inscription. Du matériel multimédia est également disponible dans le showroom et la salle de réunion (par réservation).

Lors d'expositions temporaires qui se déroulent dans le showroom, le matériel sera installé :

- par le propriétaire du matériel,
- par toute personne habilitée par ce dernier : étant entendu que dans ce cas, le propriétaire demeurera tenu comme responsable du déplacement du matériel en question.

Le matériel d'exposition devra être déplaçable aisément, en respect de toutes les précautions d'usage (matériel sur roulette...).

La sécurité du matériel relève de son propriétaire quelle que soit la cause (vol, détérioration, etc..).

La durée de l'occupation et du dépôt du matériel exposé ainsi que les conditions de manutention dudit matériel seront déterminés par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et précisés à chaque occupant au cas par cas.

Il est demandé aux utilisateurs de ces salles de les remettre en état après utilisation sous leur responsabilité, le nettoyage ne pouvant être effectué après chaque utilisation.

Il convient donc, après utilisation, de ranger les chaises, essuyer les tables, éteindre les lumières, éteindre les matériels de projection, fermer les portes et fenêtres. Les utilisateurs qui ne respecteraient pas ces consignes ne bénéficieront plus de ce service.

ARTICLES 4 : Notes d'information

Des notes d'information sont régulièrement diffusées auprès des entreprises hébergées. Elles concernent des modalités de fonctionnement du bâtiment ou des informations reçues par l'accueil du site et jugées intéressantes pour les entreprises (salons, opportunités diverses).

ARTICLE 5 : Opposabilité aux tiers

Le présent règlement et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur notification aux locataires de la Base Terrestre ou de leur affichage au rez-de-chaussée du bâtiment, opposables à ces derniers ainsi qu'à toute personne avec lesquelles ceux-ci ont des liens contractuels (fournisseurs, clients, visiteurs, etc..).

Ce même règlement sera également opposable à tout utilisateur de l'un ou l'autre des services ou espaces proposés sur le site de la Base Terrestre, dès affichage du règlement dans les locaux.

ARTICLE 6. : Indivisibilité – Solidarité

Les obligations de chaque occupant ou utilisateur des services du site sont indivisibles à l'égard de la Communauté d'Agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE laquelle pourra, en conséquence, exiger leur pleine et entière exécution de n'importe lequel des représentants de l'occupant ou de l'utilisateur des services du site.

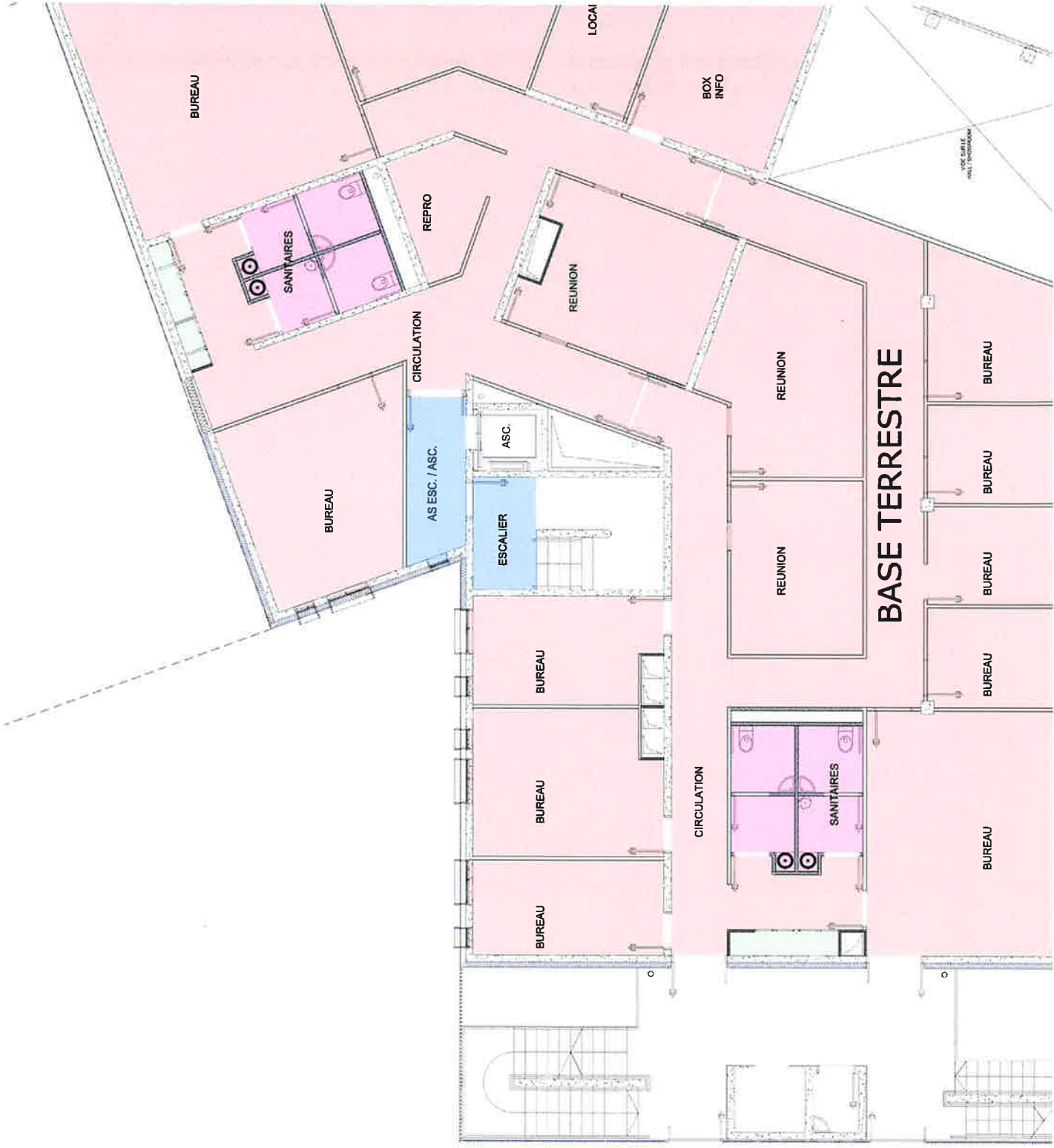
Document rendu exécutoire par délibération/..../... du Conseil Communautaire de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE du/./2016.

Fait à Toulon, le
Parapher chaque page

Signature et cachet de l'occupant précédé du nom et de la fonction de son représentant en toutes lettres et de la mention manuscrite « lu et approuvé »

ANNEXES :

- Plan



CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Entre les soussignés :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée dont le siège est situé : 107 Bd Henri Fabre - CS 30536- 83 041 TOULON Cedex 9, Immatriculée sous le numéro de SIRET 248 300 543, dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, agissant en qualité de Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, habilité à l'effet des présentes,

Et preneur au bail de location conclu avec La SCI CDC ECUREUIL OLLIOULES propriétaire et bailleur des locaux du bâtiment de la Technopôle de la Mer mis à la sous-location.

**Ci-après dénommée "le locataire",
D'une part,**

Et :

La Société NAVAL GROUP immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 441 133 808 ayant son siège social à 75015 PARIS, 40/42 rue du docteur Finlay, représentée par Madame Diane de SARNEZ, directeur immobilier, dûment habilitée à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommée "le sous-locataire",
D'autre part.**

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le locataire principal a signé un B.E.F.A. (Bail en l'état futur d'achèvement) signé le 12 juin 2015 avec le propriétaire-bailleur de l'ensemble immobilier sis au bâtiment de la Métropole Toulon Provence Méditerranée – 93 Forum Méditerranée 83190 OLLIOULES, pour des locaux à usage de bureaux tels que désignés ci-après (« le contrat de location »).

Le B.E.F.A. est entré en vigueur le 08 juillet 2015 avec une entrée des locaux loués fixée au 15 juillet 2016 pour une durée de neuf années.

Le bailleur donne la possibilité au locataire de sous louer une partie des locaux dont il dispose dans les conditions prévues ci-dessous.

Le sous-locataire devra expressément respecter toutes les clauses de la présente ainsi que le règlement intérieur. De façon générale, le présent contrat de sous location ne peut conférer au sous-locataire plus de droits que le B.E.F.A. n'en accorde au locataire principal.

Le règlement intérieur peut être modifié et se substituera de plein droit au règlement joint à la présente tel qu'annexé.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

SOMMAIRE

Ledit contrat de sous-location se décompte comme suit :

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 - Description

- Article 1 - Objet
- Article 2 - Désignation des biens loués
- Article 3 - État des lieux
- Article 4 - Destination des biens loués
- Article 5 - Durée

Chapitre 2 - Charges et conditions

- Article 6 - Conditions générales de jouissance
- Article 7 - Travaux, installations et aménagements
- Article 8- Entretien
- Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- Article 10 - Contributions, impôts et taxes
- Article 11- Assurances et recours
- Article 12 - Restitution des lieux

Chapitre 3 - Obligations financières

- Article 13 - Loyer
- Article 14 - Clause d'indexation
- Article 15 - Régime fiscal
- Article 16 - Contributions, impôts, taxes, dépenses et charges
- Article 17 - Intérêts de retard et frais de procédure
- Article 18 - Dépôt de garantie

Chapitre 4 - Autres obligations

- Article 19 - Clause résolutoire
- Article 20 - Tolérances
- Article 21 - Élection de domicile et juridiction

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

- Article 1 – Contrat de sous-location
- Article 2 – Désignation des biens loués
- Article 3- Destination des locaux
- Article 4- Durée et dates de référence
- Article 5- Régime fiscal
- Article 6- Loyer annuel
- Article 7- Charges locatives (Taxe foncière Incluse)
- Article 8- Indexation
- Article 9- Dépôt de garantie
- Article 10- Annexe

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

ARTICLE 1 - OBJET.

Le locataire loue au sous-locataire susnommé qui l'accepte, les biens dont il est locataire, ci-après désignés aux conditions particulières. Le présent contrat doit respecter expressément l'ensemble des dispositions du B.E.F.A. auquel il doit se référer.

Il est régi par les articles 1714 à 1762 du Code Civil sur le louage d'immeuble sauf exceptions et dérogations exprimées dans les articles ci-après. Le bénéficiaire ne pourra par conséquent pas revendiquer le statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES.

Le sous-locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux conditions particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux conditions particulières étant données à caractère indicatif, le sous-locataire ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence, en plus ou en moins dans la limite de 5%, fera le profit ou la perte du locataire.

ARTICLE 3 - ÉTAT DES LIEUX.

Un état des lieux sera établi contradictoirement, à l'entrée dans les lieux du sous-locataire et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le sous-locataire faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à contrat de location en parfait état.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES BIENS LOUES.

Le sous-locataire utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux conditions particulières.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du locataire.

Le sous-locataire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Tout changement de destination doit être expressément et préalablement autorisé par le locataire, le cas échéant, il sera fait en sorte que ce dernier ne puisse être inquiété, ni même que la responsabilité de ce dernier ne puisse être recherchée à ce sujet.

L'immeuble donné en location est conforme à la réglementation applicable à la sécurité incendie et au classement de type droit du travail.

ARTICLE 5 - DUREE.

Le présent contrat de sous location est consenti pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Le sous-locataire aura la faculté de donner congé, en avisant le locataire, au plus tard trois mois avant la date d'échéance.

Le contrat de sous-location pourra faire l'objet d'un renouvellement par voie d'avenant, sans toutefois que sa durée et son terme ne puissent excéder la durée et le terme du B.E.F.A.

En cas de cession ou résiliation ou fin anticipée du contrat principal le sous locataire ne pourra se prévaloir d'un droit ou titre d'occupation à l'encontre du propriétaire.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent contrat de sous-location est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.

Le sous-locataire reconnaît que les lieux loués, objets des présentes, sont conformes à la destination prévue au contrat de location.

Le sous-locataire prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et d'aménagement restant à sa charge, à l'exception des travaux prévus aux « conditions particulières ».

Le sous-locataire s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le sous-locataire ne pourra exiger du locataire aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant la durée du contrat de location et il devra assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du contrat de location, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil défini comme suit :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien incluant notamment celles liées à la vétusté. »

Et à l'exception également de celles prévues aux « conditions particulières ».

Le sous-locataire fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du contrat de location et pendant toute la durée du contrat de location, du maintien en conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui sera exercée dans les dits locaux.

Il fera en sorte que le bailleur et le locataire ne puissent être inquiétés, ni même que la responsabilité de ces derniers ne puisse être recherchée à ce sujet.

Le sous-locataire prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des locaux loués et de l'immeuble.

Le sous-locataire veillera à ce que la tranquillité du site ou la jouissance paisible des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.

La signature du présent contrat de sous-location emporte adhésion au règlement intérieur du bâtiment «Technopôle de la Mer ». Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le sous-locataire ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du locataire.

Le sous-locataire s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord express et préalable du locataire et dans le cas où l'activité du sous-locataire le nécessiterait.

Le sous-locataire veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le sous-locataire ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, et notamment des réseaux incluant par exemple : l'eau, le gaz, l'électricité ; défaut chaud ou froid, sauf carence ou défaut d'entretien des équipements normalement à la charge du locataire.

Le sous-locataire ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

ARTICLE 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.

Le sous-locataire s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable et écrit du locataire.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le locataire se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du sous-locataire, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le sous-locataire communiquera au locataire tous documents relatifs aux installations ou travaux projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le locataire jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le locataire devront être exécutés aux frais, risques et périls du sous-locataire sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé, et dont les honoraires resteront à la charge du sous-locataire.

Le sous-locataire s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du locataire et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du sous-locataire tant à l'égard du bailleur et du locataire qu'à l'égard des tiers.

Le sous-locataire fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les juridiquement proches ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le sous-locataire pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent contrat de sous-location la propriété du locataire sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le locataire se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis dans l'état primitif (hors vétusté et usage normal), aux frais du sous-locataire, dans le cas où les travaux n'auraient pas été expressément autorisés par le locataire.

Le sous-locataire devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur ou le locataire seraient amenés à faire exécuter en cours de contrat de sous-location dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code.

Si, durant le contrat de sous-location, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le sous-locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles le font, d'une partie de la chose louée.

Toutefois le locataire s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité du sous-locataire.

Sauf s'il s'agit de travaux relevant des grosses réparations, le sous-locataire Le sous-locataire devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN.

Le sous-locataire sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du contrat de sous-location et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le sous-locataire devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques privatifs tels que climatisation, chauffage, ventilation et installation téléphonique, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

Le sous-locataire ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le locataire de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du sous-locataire, ce dernier pourra se substituer au sous-locataire, après injonction demeurée quinze jours sans

effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du sous-locataire sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX.

Pendant toute la durée du contrat de sous-location, le sous-locataire laissera le locataire ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du locataire toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du contrat de sous-location.

Le sous-locataire laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le locataire.

Le sous-locataire laissera visiter lesdits locaux par le locataire, ses mandataires ou d'éventuels locataires, sous-locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du contrat de location ou en fin de contrat de location pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur et/ou locataire.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Le locataire devra tenir informé le sous-locataire de la date et l'heure de ces visites avec un préavis de 3 jours.

ARTICLE 10 - CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES.

Le sous-locataire s'engage à acquitter ses contributions personnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au locataire à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de contrat de sous-location.

Le sous-locataire s'engage à rembourser au bailleur et/ou locataire tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

ARTICLE 11 - ASSURANCES ET RECOURS.

Le sous-locataire assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, outre les biens désignés au titre II du présent contrat de location, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériels et marchandises.

Il devra également couvrir le risque responsabilité civile du fait de son exploitation, le recours des juridiquement proches et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du locataire en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.

Le sous-locataire s'engage à communiquer au locataire tous éléments susceptibles d'aggraver le risque.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation du contrat de location aux torts exclusifs du sous-locataire.

ARTICLE 12 - RESTITUTION DES LIEUX.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le sous-locataire devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au locataire le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du contrat de location après complet déménagement et avant la remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du sous-locataire.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 13 - LOYER.

Le présent contrat de sous-location est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges, dont les modalités de versement sont précisées aux conditions particulières.

ARTICLE 14- CLAUSE D'INDEXATION.

Sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable, le montant du loyer sera assujéti à une indexation annuelle.

Il variera donc, chaque année au 1^{er} janvier par application de l'évolution de l'indice I.N.S.E.E. des loyers des activités tertiaires (I.L.A.T.) – échelon national. Le taux d'indexation applicable au loyer correspondra à l'évolution constatée entre l'indice de référence (N) retenu, soit le dernier indice publié à la date du 1^{er} janvier et l'indice du même trimestre de l'année suivante ; et ce chaque année.

Exemple : si la prise d'effet du contrat de location intervient le 1^{er} janvier de l'année de la signature , N sera le dernier indice publié à la date du 1^{er} janvier et N+1 sera l'indice publié pour le même trimestre l'année suivante.

Formule :

$$\begin{array}{lcl} 1^{\text{ère}} \text{ indexation : Loyer actualisé} & \times & \frac{\text{Indice (N+1)}}{\text{Indice N}} = \text{Loyer indexé (A)} \\ & & \text{Indice (N+2)} \end{array}$$

$$2^{\text{ème}} \text{ indexation : Loyer actualisé (A) } \times \frac{\text{Indice (N+1)}}{\text{Indice (N)}} = \text{Loyer indexé (B)}$$

La première indexation annuelle interviendra donc le 1^{er} janvier de l'année suivante et ainsi de suite.

En cas de modification dans la publication de l'indice I.L.A.T., les parties conviennent de se référer à l'indice légal de remplacement.

A défaut d'indice légal de remplacement, il sera fait application de l'indice le plus juridiquement proche parmi ceux existants alors et applicables.

A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus juridiquement proche dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un tel indice, un expert sera désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble avec pour mission de déterminer l'indice le plus juridiquement proche de l'indice disparu.

L'expert ainsi désigné devra faire connaître l'indice choisi dans un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce, au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des parties aux présentes.

La lettre recommandée au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi sera annexée au contrat de location à tous ses avenants ultérieurs pour former le contrat de location des parties et s'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés par le sous-locataire.

ARTICLE 15- REGIME FISCAL.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du contrat de location s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée (T.V.A.).

Le locataire déclare opter pour la T.V.A. et le sous-locataire s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du locataire le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 16- CONTRIBUTIONS – IMPOTS – TAXES – DEPENSES ET CHARGES.

Le sous-locataire sera soumis aux catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent contrat de location. Il est expressément convenu que l'ensemble de ces charges tiendront compte en tout état de cause des dispositions du B.E.F.A.

La terminologie « charges » au titre du présent contrat de sous-location relève de l'occupation par le sous-locataire des locaux suivants :

- Les parties privatives (bureaux, etc...),
- Les parties communes « privatisées » occupées à usage exclusif (couloirs, etc...),
- Les parties communes utilisées temporairement dans un cadre forfaitisé (salles de réunions, showroom, etc...).

L'ensemble de ces lieux font l'objet de plans ci-annexés au présent contrat de location.

En cours de contrat de location et à la demande du locataire, le locataire informera le sous-locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le locataire entend recevoir un loyer net de tous impôts, taxes, redevances, charges et dépenses, à la seule exception des dépenses, charges, impôts, taxes et redevances liés au contrat de location restant à la charge du locataire.

Dès lors, le sous-locataire acquittera l'ensemble des charges, taxes, impôts, redevances et dépenses afférents aux locaux loués, à la seule exception de ceux restant à la charge du locataire aux termes du présent contrat.

Le sous-locataire devra justifier au locataire, sur sa demande, du paiement de tous impôts et taxes qu'ils lui sont imputés aux termes des présentes et de l'inventaire. Si, pour une raison quelconque, les locaux loués sont imposés au nom du locataire, le sous-locataire s'oblige d'ores et déjà à rembourser, à première demande du locataire, tout montant éventuellement acquitté par ce dernier mais mis à la charge du sous-locataire aux termes des présentes.

Nonobstant ce qui précède, le locataire appellera directement auprès du sous-locataire le règlement des impôts, taxes et contributions qui sont imputés à ce dernier en application des présentes. Ces charges, taxes, impôts et dépenses seront remboursés par le sous-locataire au locataire sur présentation des avis d'impositions et des justificatifs de paiement effectués par le locataire.

ARTICLE 17 – INTERETS DE RETARD ET FRAIS DE PROCEDURE

Le sous-locataire devra rembourser au locataire les frais motivés.

ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE.

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du contrat de sous-location et notamment le règlement des loyers et des charges, le sous-locataire verse au jour de la prise d'effet du contrat de location, au locataire un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par le locataire et ne sera pas productif d'intérêts au profit du sous-locataire.

Le locataire aura le droit de prélever, en cours de contrat de sous-location, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le sous-locataire sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus (non indexé).

Le locataire exercera sur le dépôt de garantie toutes les prérogatives dont dispose le créancier nanti, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil.

En cas de cession du contrat de sous-location, les sommes détenues de ce chef par le locataire seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le locataire. Le cessionnaire devra verser au locataire le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du contrat de location, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du contrat de sous-location.

En cas de résiliation du contrat de sous-location par suite d'inexécution par le sous-locataire de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au sous-locataire, le dit dépôt restera acquis au locataire le jour de la cession, le montant du dépôt restera acquis au

locataire à titre de premier dédommagement sans préjudice de plus amples dommages-intérêts.

Cette somme sera rendue au sous-locataire en fin de location après remise des clefs au locataire, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le locataire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du sous-locataire à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du sous-locataire, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dû par le sous-locataire.

CHAPITRE 4 – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent contrat de sous-location, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du contrat de sous-location, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le locataire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le contrat de location sera résilié de plein droit si bon semble au locataire.

Si au mépris de cette clause, le sous-locataire refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du contrat de location, prononcerait l'expulsion du sous-locataire sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux engagés par le locataire à l'encontre du sous-locataire, seront à la charge du sous-locataire et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent contrat de sous-location, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 20 - TOLERANCES.

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du contrat de sous-location ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

ARTICLE 21 - ÉLECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le locataire en son siège social,
- le sous-locataire en son siège social.

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'implantation du site.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 – CONTRAT DE SOUS-LOCATION.

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des conditions générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Les locaux loués sont situés dans l'immeuble désigné « bâtiment de la Technopôle de la Mer » sur 4 niveaux, édifié sur les parcelles cadastrées section BH n°131 et 127, 93 Forum Méditerranée 83190 OLLIOULES.

Les locaux présentement loués au 1^{er} étage dans cet immeuble disposent d'une superficie globale de 44 ,51 m², quote part de partie communes incluse.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux loués sont à usage exclusif de bureaux.

Le sous-locataire utilisera les lieux loués uniquement dans le cadre de l'exercice de son activité et pour lequel il a été accepté au sein de la Technopôle de la Mer à savoir : projets de recherches et de développement en lien avec l'activité de l'association TOULON VAR TECHNOLOGIES INNOVATION.

ARTICLE 4 – DUREE ET DATES DE REFERENCE

Le présent contrat de sous-location est consenti pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Les biens loués sont mis à disposition à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 5 – REGIME FISCAL

La Métropole TPM a opté pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) conformément à l'article 260.2 et 261 D 2° du Code Général des Impôts.

Le loyer et les charges locatives se trouveront automatiquement assujettis à la T.V.A. aux taux en vigueur lors de leur échéance.

ARTICLE 6 – LOYER ANNUEL

Le montant net du loyer annuel du local (44,51 m²) est de 234,89 euros H.T. / m² /an, soit **10 454,95 € H.T.**, soit 2 613,74 € H.T. par trimestre.

Ce montant est établi selon l'indice I.L.A.T. d'une valeur de 130,64 points publié au J.O. le 30 septembre 2023.

Le montant du loyer fera l'objet d'une indexation annuelle calculée sur la variation de l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE, conformément à l'article 8.

Le loyer sera payable d'avance trimestriellement.

ARTICLE 7 – CHARGES LOCATIVES (Taxe foncière incluse)

Le règlement intérieur ainsi que le présent contrat de sous-location fixent ce qui relève du loyer et des charges.

Les charges prévisionnelles annuelles des bureaux sont évaluées à 45 € H.T. / m² / an, soit **2 002,95 € H.T.**, soit 500,74 € H.T. par trimestre.

ARTICLE 8 – INDEXATION

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement au 1^{er} janvier de chaque année, date anniversaire du contrat, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 2 613,74 € correspondant à trois mois de loyer, hors taxes et hors charges non productif d'intérêt. Le dépôt de garantie sera versé dans un délai d'un mois après la prise d'effet du contrat. Il sera, le cas échéant, ajusté à chaque évolution des surfaces occupées.

Le dépôt de garantie sera remboursé au départ du sous-locataire après remise des clés et justification du paiement de toutes les sommes dues par lui à TPM.

ARTICLE 10 – TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le sous locataire devra supporter, et ce sans indemnité de la part du locataire ou diminution du loyer ou des charges, tous types de travaux (même de construction nouvelle) que le locataire devra faire exécuter dès lors (i) qu'ils sont effectués sans interruption, (ii) qu'ils n'excèdent pas vingt et un (21) Jours, (iii) qu'ils sont réalisés dans la limite de 25% de la Surface Utile des Locaux Loués, (iv) conformément au Code du Travail (v) qu'ils permettent de maintenir un accès aux Locaux Loués et (vi) qu'ils permettent au locataire de poursuivre son activité sur la Surface Utile libre

Sauf urgence caractérisée, pour les travaux effectués à l'intérieur des Locaux Loués, les Parties se mettent au préalable d'accord sur le calendrier de réalisation des réparations, travaux ou modifications et les mesures à prendre à l'effet de mettre en œuvre toutes les

solutions susceptibles de minimiser autant que faire se peut, les perturbations qui pourraient en résulter pour le Preneur.

ARTICLE 11 – ASSURANCE ET RECOURS

Le sous-locataire devra prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie à l'intérieur des locaux, objet du présent contrat de location, soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

ARTICLE 12 – RESTITUTION DES LIEUX

Le sous-locataire devra rendre les lieux loués en bon état d'usage (hors vétusté et usage normal) ou, à défaut, régler au locataire le coût des travaux de remise en état.

ARTICLE 13 – INTERETS DE RETARD

En cas de retard de paiement de plus de 5 jours par rapport à la date contractuelle d'exigibilité de toute somme due par le Sous Locataire au locataire en vertu du présent contrat, le locataire pourra percevoir, de plein droit et après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de quinze (15) jours, un intérêt de retard par jour calendaire calculé à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant dû dans son intégralité. Son taux sera égal à deux (2) fois le taux de l'intérêt légal en vigueur au premier jour du retard. L'intérêt légal majoré indemnise forfaitairement le locataire qui ne pourra réclamer, sous réserve des dispositions légales d'ordre public, aucune autre somme au sous locataire au motif du retard de paiement.

ARTICLE 14 – ANNEXE

- Règlement intérieur
- Un plan 1^{er} étage

Les documents annexés font partie intégrante du présent contrat. En cas de contradiction, le contrat prévaut sur les documents annexés.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait en deux exemplaires, dont un exemplaire original remis au sous-locataire.

A Toulon, le

Le locataire
Métropole Toulon Provence Méditerranée

Le sous-locataire
NAVAL GROUP

Jean-Pierre GIRAN
Président

Diane de SARNEZ
Directeur immobilier

Règlement intérieur

Base Terrestre du Technopôle de la Mer

PREAMBULE : Le Technopôle de la Mer

1er Science Park en Europe centré sur les domaines de la sécurité et sûreté maritime et du développement durable reposant sur les Hautes Technologies marines et sous-marines en lien avec le **Pôle de Compétitivité à vocation mondiale MER** dont les domaines d'activités sont:

- Sécurité et Sûreté Maritime
- Naval et Nautisme,
- Ressources énergétiques et biologiques marines
- Environnement et aménagement du littoral

Le Technopôle de la Mer accueillera des entreprises technologiques, le pôle de compétitivité Mer Méditerranée et des structures liées à d'autres pôles de compétitivité issues de filières technologiques régionales connexes de celles du Pôle Mer.

Au sein du Technopôle de Mer, la Base Terrestre constitue le lieu d'accueil et d'accompagnement des projets innovants, il assure la fonction d'accueil et d'orientation des visiteurs, d'incubateur pour des entreprises technologiques en création à travers la plateforme Sealab.

Une partie du bâtiment est réservé à l'accueil du pôle Mer Méditerranée et d'entreprises technologiques de premier rang pour la partie hôtel d'entreprises.

Il constitue ainsi l'un des équipements de mutualisation et de développement de l'innovation essentiel au futur « Technopôle de la Mer » et jouera un rôle moteur pour la création et le développement de nouvelles activités.

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet :

Le règlement intérieur de la Base Terrestre du Technopôle de la Mer à Ollioules, a été établi à destination des sous locataires du bâtiment et des personnes qui leurs sont contractuellement liées. Il a pour objet de :

- Définir les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque occupant et les « parties communes » à l'usage indivis des occupants ;
- Définir les espaces qui composent le bâtiment et particulièrement les espaces mis à disposition des occupants ;
- Etablir les droits et obligations des occupants tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration du bâtiment ;
- Définir les différentes catégories de charges, en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien des éléments d'équipement communs et celles relevant de chaque service collectif ;
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié.

Les occupants devront, après en avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement qui s'impose à eux.

Il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux occupants des lots désignés ci-après pour l'exercice de leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auraient la jouissance. Et ce, tant en ce qui concerne :

- l'usage des choses communes générales ou particulières,
- les parties privatives,
- la répartition des charges correspondantes leur incombant : en ce qui concerne les frais et dépenses d'entretien, les assurances et généralement pour toutes questions auxquelles il a été renvoyé au règlement.

Le présent règlement sera notifié à chaque occupant et affiché à l'accueil en rez de chaussée du bâtiment.

1.2 Désignation

Les locaux, objet du présent règlement intérieur et désignés sous le nom « Base Terrestre » sont composés d'un immeuble bureau édifié sur les parcelles cadastrées section BH n° 131 et n° 127, sises lotissement Technopôle de la Mer – 93 Forum Méditerranée - Espace Ollioules à Ollioules.

Ces locaux sont divisés en espaces communs et privatifs.

1.3 Description générale

Le bâtiment « Base Terrestre » d'une superficie totale d'environ 2174 m² est édifié sur 4 niveaux selon le plan ci-joint (Plans P.C) :

- Au rez de chaussée dit espace commun d'animation : l'accueil, un showroom, des salles de réunion et des locaux techniques;
- Aux étages (3 niveaux) : des parties communes (des espaces de circulation - couloirs, escaliers, ascenseur - des blocs sanitaires) et des espaces privatifs composés de bureaux intégrant pour certains des blocs sanitaires.

1.4 Définition des parties privatives

Chaque espace est affecté à l'usage exclusif de l'occupant (sous-locataire) de l'espace considéré, et comme tel, constitue une « partie privative ».

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les éventuels revêtements de sol ;
- les parties apparentes des plafonds et faux plafonds à l'exception du gros œuvre qui constitue une « partie commune » ;
- les éventuelles cloisons intérieures et leurs portes ;

- les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtre ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les réseaux intérieurs des installations de chauffage avec leurs appareils ;
- les installations sanitaires, électriques et informatiques.

et en résumé, tout ce qui est inclu à l'intérieur de l'espace au moment de l'état des lieux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 2 : REGLEMENT

2.1 Destination des espaces communs

En application des objectifs de soutien aux pôles de compétitivité et aux entreprises innovantes, un espace commun d'animation et de travail est ouvert par la Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée au rez-de-chaussée de la Base terrestre du Technopôle de la Mer sur Ollioules dont les principes de fonctionnement et les modalités d'organisation de cet espace sont définis dans le présent règlement.

Ainsi, l'accès au rez-de-chaussée de la Base terrestre du Technopôle de la Mer est accordé en contrepartie de l'engagement des occupants à exercer leur activité dans un cadre défini par les principes suivants :

- croisement des disciplines,
- participation à la dynamique du Technopôle de la Mer.

2.2 Usage des parties privatives

Les parties privatives sont les espaces définis dans les contrats de location (titre 2 –Article 2).

ARTICLE 3 : FONCTIONNEMENT QUOTIDIEN DE LA BASE TERRESTRE

Les locaux de la Base Terrestre sont gérés par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

3.1 Les interlocuteurs des entreprises hébergées

Service animation et gestion des zones d'activité et pépinières et accompagnement des entreprises et pôles de compétitivité

Direction du Développement Economique

Pôle Economie Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée

3.2 Accueil des entreprises

A son arrivée, l'entreprise est accueillie par le personnel de TPM pour régler tous les aspects de son installation dans les locaux et effectuer les formalités administratives :

1. dépôt obligatoire des documents ci-dessous :
 - α copie des statuts de la société hébergée ;
 - α extrait K-Bis ;
 - α attestation d'assurance des locaux qu'elle occupera ;
 - α RIB de la société locataire

2. signature des documents suivants :
 - α contrat de sous location;
 - α état des lieux d'entrée ;
 - α règlement intérieur ;
 - α tarifs des services communs ;
 - α tableau des dépôts de garantie ;
 - α reçu des badges, clés, télécommandes....

Toute clé ou télécommande perdue sera facturée au locataire.

Equipements nécessaires à l'installation dans la Base Terrestre :

TPM / Direction Développement Economique

Règlement intérieur Base Terrestre du Technopôle de la Mer –Ollioules- Vers°17/03/2017

- α le ou les badges des espaces loués et de l'accès parking ;
- α les clés des bureaux de l'occupant.

Il sera établi, en présence de l'occupant, un état des lieux d'entrée dans les locaux.

3.3 Règles de fonctionnement du bâtiment

3.3.1. Accès au bâtiment

L'accès aux ressources et locaux communs (accueil, showroom, salles de réunion) est soumis à autorisation de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE après acceptation des conditions tarifaires. Cet accès est interdit au public en dehors des heures d'ouverture affichées à l'accueil, sauf de façon exceptionnelle, sous réserve d'autorisation préalable de TPM et sous l'entière responsabilité de l'utilisateur quant aux dégradations, vols et dommages qui pourraient survenir, y compris dans les parties communes.

Chaque occupant de la Base Terrestre accède, sans restriction d'horaire, aux locaux désignés dans le bail qui le lie à TPM.

3.3.2. Sécurité incendie

Le bâtiment comporte les équipements de sécurité incendie dont la conformité relève de la compétence du propriétaire.

Sous la responsabilité du propriétaire du bâtiment, des contrôles de bon fonctionnement de ces équipements sont réalisés régulièrement ainsi qu'un exercice d'évacuation du bâtiment.

3.3.3. Stationnement des véhicules

Des places de stationnement affectées à la Base Terrestre sont louées dans un parking silo à proximité du bâtiment. Le stationnement des véhicules en dehors de ces places de parking est strictement interdit car il constitue une gêne pour les livraisons.

Chaque entreprise locataire de la Base Terrestre à laquelle il a été attribué une ou plusieurs places de stationnement doit les utiliser en priorité. Dans le cas où ces places ne suffisent pas, les places supplémentaires peuvent être louées. En aucun cas, elle ne peut utiliser d'autres places attribuées sauf accord préalable et express du propriétaire.

Des emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite sont matérialisés.

3.3.4. Entretien

Le nettoyage des extérieurs et des parties communes intérieures sont sous la responsabilité du locataire (Association Syndicale Libre "ASL Technopôle de la Mer - Espace d'Ollioules" pour les extérieurs et la communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée pour les parties communes) et mis à la charge des occupants.

Il est demandé aux occupants de respecter la propreté des lieux.

3.4 Les services

3.4.1. Téléphonie

La Base Terrestre n'étant pas équipée d'un autocommutateur téléphonique, il appartient à chaque entreprise locataire de choisir son matériel et son fournisseur d'accès au réseau de télécommunication et Internet.

3.4.2. Showroom, salles de réunion et matériel de prêt du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée constitue un espace commun d'animation (organisation de réunions, d'événements, ... en lien avec l'activité des pôles de compétitivité et des entreprises. Cet espace comprend un showroom, des salles de réunion et des locaux techniques.

Le showroom et les salles de réunion sont accessibles sur réservation à l'accueil et par ordre d'inscription. Du matériel multimédia est également disponible dans le showroom et la salle de réunion (par réservation).

Lors d'expositions temporaires qui se déroulent dans le showroom, le matériel sera installé :

- par le propriétaire du matériel,
- par toute personne habilitée par ce dernier : étant entendu que dans ce cas, le propriétaire demeurera tenu comme responsable du déplacement du matériel en question.

Le matériel d'exposition devra être déplaçable aisément, en respect de toutes les précautions d'usage (matériel sur roulette...).

La sécurité du matériel relève de son propriétaire quelle que soit la cause (vol, détérioration, etc..).

La durée de l'occupation et du dépôt du matériel exposé ainsi que les conditions de manutention dudit matériel seront déterminés par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et précisés à chaque occupant au cas par cas.

Il est demandé aux utilisateurs de ces salles de les remettre en état après utilisation sous leur responsabilité, le nettoyage ne pouvant être effectué après chaque utilisation.

Il convient donc, après utilisation, de ranger les chaises, essuyer les tables, éteindre les lumières, éteindre les matériels de projection, fermer les portes et fenêtres. Les utilisateurs qui ne respecteraient pas ces consignes ne bénéficieront plus de ce service.

ARTICLES 4 : Notes d'information

Des notes d'information sont régulièrement diffusées auprès des entreprises hébergées. Elles concernent des modalités de fonctionnement du bâtiment ou des informations reçues par l'accueil du site et jugées intéressantes pour les entreprises (salons, opportunités diverses).

ARTICLE 5 : Opposabilité aux tiers

Le présent règlement et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur notification aux locataires de la Base Terrestre ou de leur affichage au rez-de-chaussée du bâtiment, opposables à ces derniers ainsi qu'à toute personne avec lesquelles ceux-ci ont des liens contractuels (fournisseurs, clients, visiteurs, etc..).

Ce même règlement sera également opposable à tout utilisateur de l'un ou l'autre des services ou espaces proposés sur le site de la Base Terrestre, dès affichage du règlement dans les locaux.

ARTICLE 6. : Indivisibilité – Solidarité

Les obligations de chaque occupant ou utilisateur des services du site sont indivisibles à l'égard de la Communauté d'Agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE laquelle pourra, en conséquence, exiger leur pleine et entière exécution de n'importe lequel des représentants de l'occupant ou de l'utilisateur des services du site.

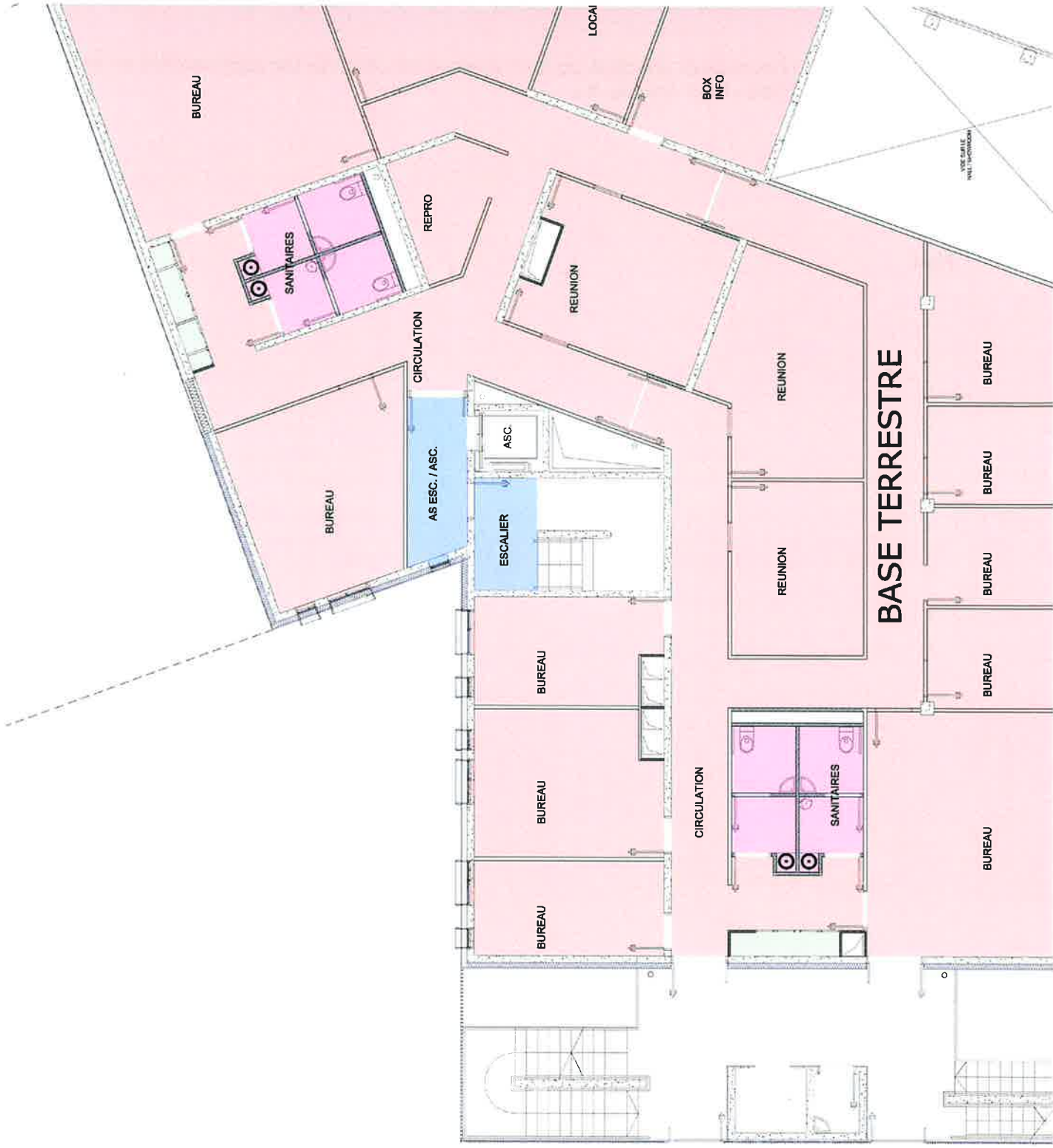
Document rendu exécutoire par délibération/../... du Conseil Communautaire de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE du/./2016.

Fait à Toulon, le
Parapher chaque page

Signature et cachet de l'occupant précédé du nom et de la fonction de son représentant en toutes lettres et de la mention manuscrite « lu et approuvé »

ANNEXES :

- Plan



CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Entre les soussignés :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée dont le siège est situé : 107 Bd Henri Fabre - CS 30536- 83 041 TOULON Cedex 9, Immatriculée sous le numéro de SIRET 248 300 543, dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, agissant en qualité de Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, habilité à l'effet des présentes,

Et preneur au bail de location conclu avec La SCI CDC ECUREUIL OLLIOULES propriétaire et bailleur des locaux du bâtiment de la Technopôle de la Mer mis à la sous-location.

**Ci-après dénommée "le locataire",
D'une part,**

Et :

La Société NEOTEK immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 478 486 655 ayant son siège social à 56850 CAUDAN, 535 rue Jacques-Ange Gabriel dont le représentant est Monsieur François de COINTET, agissant en qualité de président, habilité à l'effet des présentes.

Lui-même représenté par Monsieur Pierre CHEVALERIAS, Directeur administratif et financier, pour signer le bail, en vertu d'un pouvoir établi à CAUDAN en date du 30 novembre 2023.

**Ci-après dénommé "le sous-locataire",
D'autre part.**

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le locataire principal a signé un B.E.F.A. (Bail en l'état futur d'achèvement) signé le 12 juin 2015 avec le propriétaire-bailleur de l'ensemble immobilier sis au bâtiment de la Métropole Toulon Provence Méditerranée – 93 Forum Méditerranée 83190 OLLIOULES, pour des locaux à usage de bureaux tels que désignés ci-après (« le contrat de location »).

Le B.E.F.A. est entré en vigueur le 08 juillet 2015 avec une entrée des locaux loués fixée au 15 juillet 2016 pour une durée de neuf années.

Le bailleur donne la possibilité au locataire de sous louer une partie des locaux dont il dispose dans les conditions prévues ci-dessous.

Le sous-locataire devra expressément respecter toutes les clauses de la présente ainsi que le règlement intérieur. De façon générale, le présent contrat de sous location ne peut conférer au sous-locataire plus de droits que le B.E.F.A. n'en accorde au locataire principal.

Le règlement intérieur peut être modifié et se substituera de plein droit au règlement joint à la présente tel qu'annexé.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

SOMMAIRE

Ledit contrat de sous-location se décompte comme suit :

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 - Description

- Article 1 - Objet
- Article 2 - Désignation des biens loués
- Article 3 - État des lieux
- Article 4 - Destination des biens loués
- Article 5 - Durée

Chapitre 2 - Charges et conditions

- Article 6 - Conditions générales de jouissance
- Article 7 - Travaux, installations et aménagements
- Article 8- Entretien
- Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- Article 10 - Contributions, impôts et taxes
- Article 11- Assurances et recours
- Article 12 - Restitution des lieux

Chapitre 3 - Obligations financières

- Article 13 - Loyer
- Article 14 - Clause d'indexation
- Article 15 – Régime fiscal
- Article 16 – Contributions, impôts, taxes, dépenses et charges
- Article 17 – Intérêts de retard et frais de procédure
- Article 18 – Dépôt de garantie

Chapitre 4 - Autres obligations

- Article 19 - Clause résolutoire
- Article 20 - Tolérances
- Article 21 - Élection de domicile et juridiction

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

- Article 1 – Contrat de sous-location
- Article 2 – Désignation des biens loués
- Article 3- Destination des locaux
- Article 4- Durée et dates de référence
- Article 5- Régime fiscal
- Article 6- Loyer annuel
- Article 7- Charges locatives (Taxe foncière incluse)
- Article 8- Indexation
- Article 9- Dépôt de garantie
- Article 10- Annexe

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

ARTICLE 1 - OBJET.

Le locataire loue au sous-locataire susnommé qui l'accepte, les biens dont il est locataire, ci-après désignés aux conditions particulières. Le présent contrat doit respecter expressément l'ensemble des dispositions du B.E.F.A. auquel il doit se référer.

Il est régi par les articles 1714 à 1762 du Code Civil sur le louage d'immeuble sauf exceptions et dérogations exprimées dans les articles ci-après. Le bénéficiaire ne pourra par conséquent pas revendiquer le statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES.

Le sous-locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux conditions particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux conditions particulières étant données à caractère indicatif, le sous-locataire ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence, en plus ou en moins dans la limite de 5%, fera le profit ou la perte du locataire.

ARTICLE 3 - ÉTAT DES LIEUX.

Un état des lieux sera établi contradictoirement, à l'entrée dans les lieux du sous-locataire et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le sous-locataire faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à contrat de location en parfait état.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES BIENS LOUES.

Le sous-locataire utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux conditions particulières.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du locataire.

Le sous-locataire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Tout changement de destination doit être expressément et préalablement autorisé par le locataire, le cas échéant, il sera fait en sorte que ce dernier ne puisse être inquiété, ni même que la responsabilité de ce dernier ne puisse être recherchée à ce sujet.

L'immeuble donné en location est conforme à la réglementation applicable à la sécurité incendie et au classement de type droit du travail.

ARTICLE 5 - DUREE.

Le présent contrat de sous location est consenti pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024 conformément à la demande de la société NEOTEK.

Le sous-locataire aura la faculté de donner congé, en avisant le locataire, au plus tard trois mois avant la date d'échéance.

Le contrat de sous-location pourra faire l'objet d'un renouvellement par voie d'avenant, sans toutefois que sa durée et son terme ne puissent excéder la durée et le terme du B.E.F.A.

En cas de cession ou résiliation ou fin anticipée du contrat principal le sous locataire ne pourra se prévaloir d'un droit ou titre d'occupation à l'encontre du propriétaire.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent contrat de sous-location est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.

Le sous-locataire reconnaît que les lieux loués, objets des présentes, sont conformes à la destination prévue au contrat de location.

Le sous-locataire prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et d'aménagement restant à sa charge, à l'exception des travaux prévus aux « conditions particulières ».

Le sous-locataire s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le sous-locataire ne pourra exiger du locataire aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant la durée du contrat de location et il devra assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du contrat de location, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil défini comme suit :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien incluant notamment celles liées à la vétusté. »

Et à l'exception également de celles prévues aux « conditions particulières ».

Le sous-locataire fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du contrat de location et pendant toute la durée du contrat de location, du maintien en conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui sera exercée dans les dits locaux.

Il fera en sorte que le bailleur et le locataire ne puissent être inquiétés, ni même que la responsabilité de ces derniers ne puisse être recherchée à ce sujet.

Le sous-locataire prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des locaux loués et de l'immeuble.

Le sous-locataire veillera à ce que la tranquillité du site ou la jouissance paisible des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.

La signature du présent contrat de sous-location emporte adhésion au règlement intérieur du bâtiment «Technopôle de la Mer ». Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le sous-locataire ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du locataire.

Le sous-locataire s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord express et préalable du locataire et dans le cas où l'activité du sous-locataire le nécessiterait.

Le sous-locataire veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le sous-locataire ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, et notamment des réseaux incluant par exemple : l'eau, le gaz, l'électricité ; défaut chaud ou froid, sauf carence ou défaut d'entretien des équipements normalement à la charge du locataire.

Le sous-locataire ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

ARTICLE 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.

Le sous-locataire s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable et écrit du locataire.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le locataire se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du sous-locataire, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le sous-locataire communiquera au locataire tous documents relatifs aux installations ou travaux projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le locataire jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le locataire devront être exécutés aux frais, risques et périls du sous-locataire sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé, et dont les honoraires resteront à la charge du sous-locataire.

Le sous-locataire s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du locataire et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du sous-locataire tant à l'égard du bailleur et du locataire qu'à l'égard des tiers.

Le sous-locataire fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les juridiquement proches ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le sous-locataire pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent contrat de sous-location la propriété du locataire sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le locataire se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis dans l'état primitif, aux frais du sous-locataire, dans le cas où les travaux n'auraient pas été expressément autorisés par le locataire.

Le sous-locataire devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur ou le locataire seraient amenés à faire exécuter en cours de contrat de sous-location dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code.

Si, durant le contrat de sous-location, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le sous-locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles le font, d'une partie de la chose louée.

Toutefois le locataire s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité du sous-locataire.

Le sous-locataire devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN.

Le sous-locataire sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du contrat de sous-location et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le sous-locataire devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques privatifs tels que climatisation, chauffage, ventilation et installation téléphonique, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

Le sous-locataire ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le locataire de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du sous-locataire, ce dernier pourra se substituer au sous-locataire, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du sous-locataire

sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX.

Pendant toute la durée du contrat de sous-location, le sous-locataire laissera le locataire ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du locataire toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du contrat de sous-location.

Le sous-locataire laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le locataire.

Le sous-locataire laissera visiter lesdits locaux par le locataire, ses mandataires ou d'éventuels locataires, sous-locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du contrat de location ou en fin de contrat de location pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur et/ou locataire.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Le locataire devra tenir informé le sous-locataire de la date et l'heure de ces visites avec un préavis de 3 jours.

ARTICLE 10 - CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES.

Le sous-locataire s'engage à acquitter ses contributions personnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au locataire à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de contrat de sous-location.

Le sous-locataire s'engage à rembourser au bailleur et/ou locataire tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

ARTICLE 11 - ASSURANCES ET RECOURS.

Le sous-locataire assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, outre les biens désignés au titre II du présent contrat de location, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériels et marchandises.

Il devra également couvrir le risque responsabilité civile du fait de son exploitation, le recours des juridiquement proches et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du locataire en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.

Le sous-locataire s'engage à communiquer au locataire tous éléments susceptibles d'aggraver le risque.

Le sous-locataire devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie à l'intérieur des locaux, objet du présent contrat de location, soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation du contrat de location aux torts exclusifs du sous-locataire.

ARTICLE 12 - RESTITUTION DES LIEUX.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le sous-locataire devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au locataire le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du contrat de location après complet déménagement et avant la remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du sous-locataire.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 13 - LOYER.

Le présent contrat de sous-location est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges, dont les modalités de versement sont précisées aux conditions particulières.

ARTICLE 14- CLAUSE D'INDEXATION.

Sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable, le montant du loyer sera assujéti à une indexation annuelle.

Il variera donc, chaque année au 1^{er} janvier par application de l'évolution de l'indice I.N.S.E.E. des loyers des activités tertiaires (I.L.A.T.) – échelon national. Le taux d'indexation applicable au Loyer correspondra à l'évolution constatée entre l'indice de référence (N) retenu, soit le dernier indice publié à la date du 1^{er} janvier et l'indice du même trimestre de l'année suivante ; et ce chaque année.

Exemple : si la prise d'effet du contrat de location intervient le 1^{er} janvier de l'année de la signature , N sera le dernier indice publié à la date du 1^{er} janvier et N+1 sera l'indice publié pour le même trimestre l'année suivante.

Formule :

$$1^{\text{ère}} \text{ indexation : Loyer actualisé} \times \frac{\text{Indice (N+1)}}{\text{Indice N}} = \text{Loyer indexé (A)}$$

$$2^{\text{ème}} \text{ indexation : Loyer actualisé (A) } \times \frac{\text{Indice (N+2)}}{\text{Indice (N+1)}} = \text{Loyer indexé (B)}$$

La première indexation annuelle interviendra donc le 1^{er} janvier de l'année suivante et ainsi de suite.

En cas de modification dans la publication de l'indice ILAT, les parties conviennent de se référer à l'indice légal de remplacement.

A défaut d'indice légal de remplacement, il sera fait application de l'indice le plus juridiquement proche parmi ceux existants alors et applicables.

A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus juridiquement proche dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un tel indice, un expert sera désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble avec pour mission de déterminer l'indice le plus juridiquement proche de l'indice disparu.

L'expert ainsi désigné devra faire connaître l'indice choisi dans un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce, au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des parties aux présentes.

La lettre recommandée au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi sera annexée au contrat de location à tous ses avenants ultérieurs pour former le contrat de location des parties et s'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés par le sous-locataire.

ARTICLE 15- REGIME FISCAL.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du contrat de location s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée (T.V.A.).

Le locataire déclare opter pour la T.V.A. et le sous-locataire s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du locataire le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 16- CONTRIBUTIONS – IMPOTS – TAXES – DEPENSES ET CHARGES.

Le sous-locataire sera soumis aux catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent contrat de location. Il est expressément convenu que l'ensemble de ces charges tiendront compte en tout état de cause des dispositions du B.E.F.A.

La terminologie « charges » au titre du présent contrat de sous-location relève de l'occupation par le sous-locataire des locaux suivants :

- Les parties privatives (bureaux, etc...),
- Les parties communes « privatisées » occupées à usage exclusif (couloirs, etc...),
- Les parties communes utilisées temporairement dans un cadre forfaitisé (salles de réunions, showroom, etc...).

L'ensemble de ces lieux font l'objet de plans ci-annexés au présent contrat de location.

En cours de contrat de location et à la demande du locataire, le locataire informera le sous-locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le locataire entend recevoir un loyer net de tous impôts, taxes, redevances, charges et dépenses, à la seule exception des dépenses, charges, impôts, taxes et redevances liés au contrat de location restant à la charge du locataire.

Dès lors, le sous-locataire acquittera l'ensemble des charges, taxes, impôts, redevances et dépenses afférents aux locaux loués, à la seule exception de ceux restant à la charge du locataire aux termes du présent contrat.

Le sous-locataire devra justifier au locataire, sur sa demande, du paiement de tous impôts et taxes qu'ils lui sont imputés aux termes des présentes et de l'Inventaire. Si, pour une raison quelconque, les locaux loués sont imposés au nom du locataire, le sous-locataire s'oblige d'ores et déjà à rembourser, à première demande du locataire, tout montant éventuellement acquitté par ce dernier mais mis à la charge du sous-locataire aux termes des présentes.

Nonobstant ce qui précède, le locataire appellera directement auprès du sous-locataire le règlement des impôts, taxes et contributions qui sont imputés à ce dernier en application des présentes. Ces charges, taxes, impôts et dépenses seront remboursés par le sous-locataire au locataire sur présentation des avis d'impositions et des justificatifs de paiement effectués par le locataire.

ARTICLE 17 – INTERETS DE RETARD ET FRAIS DE PROCEDURE.

Le sous-locataire devra rembourser au locataire les frais motivés

ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE.

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du contrat de sous-location et notamment le règlement des loyers et des charges, le sous-locataire verse au jour de la prise d'effet du contrat de location, au locataire un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par le locataire et ne sera pas productif d'intérêts au profit du sous-locataire.

Le locataire aura le droit de prélever, en cours de contrat de sous-location, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le sous-locataire sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus (non indexé).

Le locataire exercera sur le dépôt de garantie toutes les prérogatives dont dispose le créancier nanti, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil.

En cas de cession du contrat de sous-location, les sommes détenues de ce chef par le locataire seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le locataire. Le cessionnaire devra verser au locataire le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du contrat de location, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du contrat de sous-location.

n cas de résiliation du contrat de sous-location par suite d'inexécution par le sous-locataire de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au sous-locataire, le dit dépôt restera acquis au locataire le jour de la cession, le montant du dépôt restera acquis au locataire à titre de premier dédommagement sans préjudice de plus amples dommages-intérêts.

Cette somme sera rendue au sous-locataire en fin de location après remise des clefs au locataire, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le locataire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du sous-locataire à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du sous-locataire, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dû par le sous-locataire.

CHAPITRE 4 – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent contrat de sous-location, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du contrat de sous-location, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le locataire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le contrat de location sera résilié de plein droit si bon semble au locataire.

Si au mépris de cette clause, le sous-locataire refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du contrat de location, prononcerait l'expulsion du sous-locataire sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux engagés par le locataire à l'encontre du sous-locataire, seront à la charge du sous-locataire et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent contrat de sous-location, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 20 - TOLERANCES.

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du contrat de sous-location ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

ARTICLE 21 - ÉLECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le locataire en son siège social,
- le sous-locataire en son siège social.

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'implantation du site.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 – CONTRAT DE SOUS-LOCATION.

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des conditions générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Les locaux loués sont situés dans l'immeuble désigné « bâtiment de la Technopôle de la Mer » sur 4 niveaux, édifié sur les parcelles cadastrées section BH n°131 et 127, 93 Forum Méditerranée 83190 OLLIOULES.

Les locaux présentement loués au 1^{er} étage dans cet immeuble disposent d'une superficie globale de 19,16 m² auxquels s'ajoute 1 place de stationnement.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux loués sont à usage exclusif de bureaux.

Le sous-locataire utilisera les lieux loués uniquement dans le cadre de l'exercice de son activité et pour lequel il a été accepté au sein de la Technopôle de la Mer à savoir : conception, intégration et mise en œuvre d'équipements de hautes technologies dans les environnements marins.

ARTICLE 4 – DUREE ET DATES DE REFERENCE

Le présent contrat de sous-location est consenti pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024.

Les biens loués sont mis à disposition à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 5 – REGIME FISCAL

La Métropole TPM a opté pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) conformément à l'article 260.2 et 261 D 2° du Code Général des Impôts.

Le loyer et les charges locatives se trouveront automatiquement assujettis à la T.V.A. aux taux en vigueur lors de leur échéance.

ARTICLE 6 – LOYER ANNUEL

Le montant net du loyer annuel du local (19,16 m²) est de 259,09 euros H.T. / m² /an, soit **4 964, 16 € H.T.**, soit 413,68 € H.T. par mois.

Le montant net du loyer annuel d'occupation d'une place de parking est de **1 465,14 € H.T.**, soit 122,09 € H.T. par mois.

Ces montants sont établis selon l'indice I.L.A.T. d'une valeur de 130,64 points publié au J.O. le 30 septembre 2023.

Le montant du loyer fera l'objet d'une indexation annuelle calculée sur la variation de l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE, conformément à l'article 8.

Le loyer sera payable d'avance mensuellement.

ARTICLE 7 – CHARGES LOCATIVES (Taxe foncière incluse)

Le règlement intérieur ainsi que le présent contrat de sous-location fixent ce qui relève du loyer et des charges.

Les charges prévisionnelles annuelles des bureaux sont évaluées à 48 € / m² /an, soit 919,68 € H.T., soit 76,64 € H.T. par mois.

Les charges prévisionnelles annuelles de la place de parking sont évaluées à 131 € H.T., soit 10,91 € H.T. par mois.

ARTICLE 8 – INDEXATION

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement au 1^{er} janvier de chaque année, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 1 241,04 € correspondant à trois mois de loyer des locaux, hors taxes et hors charges non productif d'intérêt. Le dépôt de garantie sera versé dans un délai d'un mois après la prise d'effet du contrat. Il sera, le cas échéant, ajusté à chaque évolution des surfaces occupées.

Le dépôt de garantie sera remboursé au départ du sous-locataire après remise des clés et justification du paiement de toutes les sommes dues par lui à TPM.

ARTICLE 10 – ANNEXE

- Règlement intérieur
- Un plan 1^{er} étage

Les documents annexés font partie intégrante du présent contrat. En cas de contradiction, le contrat prévaut sur les documents annexés.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait en deux exemplaires, dont un exemplaire original remis au sous-locataire.

A Toulon, le

Le locataire
Métropole Toulon Provence Méditerranée

Le sous-locataire
NEOTEK

Jean-Pierre GIRAN
Président

Pierre CHEVALERIAS
Directeur administratif et financier

Règlement intérieur

Base Terrestre du Technopôle de la Mer

PREAMBULE : Le Technopôle de la Mer

1er Science Park en Europe centré sur les domaines de la sécurité et sûreté maritime et du développement durable reposant sur les Hautes Technologies marines et sous-marines en lien avec le **Pôle de Compétitivité à vocation mondiale MER** dont les domaines d'activités sont:

- Sécurité et Sûreté Maritime
- Naval et Nautisme,
- Ressources énergétiques et biologiques marines
- Environnement et aménagement du littoral

Le Technopôle de la Mer accueillera des entreprises technologiques, le pôle de compétitivité Mer Méditerranée et des structures liées à d'autres pôles de compétitivité issues de filières technologiques régionales connexes de celles du Pôle Mer.

Au sein du Technopôle de Mer, la Base Terrestre constitue le lieu d'accueil et d'accompagnement des projets innovants, il assure la fonction d'accueil et d'orientation des visiteurs, d'incubateur pour des entreprises technologiques en création à travers la plateforme Sealab.

Une partie du bâtiment est réservé à l'accueil du pôle Mer Méditerranée et d'entreprises technologiques de premier rang pour la partie hôtel d'entreprises.

Il constitue ainsi l'un des équipements de mutualisation et de développement de l'innovation essentiel au futur « Technopôle de la Mer » et jouera un rôle moteur pour la création et le développement de nouvelles activités.

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet :

Le règlement intérieur de la Base Terrestre du Technopôle de la Mer à Ollioules, a été établi à destination des sous locataires du bâtiment et des personnes qui leurs sont contractuellement liées. Il a pour objet de :

- Définir les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque occupant et les « parties communes » à l'usage indivis des occupants ;
- Définir les espaces qui composent le bâtiment et particulièrement les espaces mis à disposition des occupants ;
- Etablir les droits et obligations des occupants tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration du bâtiment ;
- Définir les différentes catégories de charges, en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien des éléments d'équipement communs et celles relevant de chaque service collectif ;
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié.

Les occupants devront, après en avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement qui s'impose à eux.

Il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux occupants des lots désignés ci-après pour l'exercice de leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auraient la jouissance. Et ce, tant en ce qui concerne :

- l'usage des choses communes générales ou particulières,
- les parties privatives,
- la répartition des charges correspondantes leur incombant : en ce qui concerne les frais et dépenses d'entretien, les assurances et généralement pour toutes questions auxquelles il a été renvoyé au règlement.

Le présent règlement sera notifié à chaque occupant et affiché à l'accueil en rez de chaussée du bâtiment.

1.2 Désignation

Les locaux, objet du présent règlement intérieur et désignés sous le nom « Base Terrestre » sont composés d'un immeuble bureau édifié sur les parcelles cadastrées section BH n° 131 et n° 127, sises lotissement Technopôle de la Mer – 93 Forum Méditerranée - Espace Ollioules à Ollioules.

Ces locaux sont divisés en espaces communs et privatifs.

1.3 Description générale

Le bâtiment « Base Terrestre » d'une superficie totale d'environ 2174 m2 est édifié sur 4 niveaux selon le plan ci-joint (Plans P.C) :

- Au rez de chaussée dit espace commun d'animation : l'accueil, un showroom, des salles de réunion et des locaux techniques;
- Aux étages (3 niveaux) : des parties communes (des espaces de circulation - couloirs, escaliers, ascenseur - des blocs sanitaires) et des espaces privatifs composés de bureaux intégrant pour certains des blocs sanitaires.

1.4 Définition des parties privatives

Chaque espace est affecté à l'usage exclusif de l'occupant (sous-locataire) de l'espace considéré, et comme tel, constitue une « partie privative ».

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les éventuels revêtements de sol ;
- les parties apparentes des plafonds et faux plafonds à l'exception du gros œuvre qui constitue une « partie commune » ;
- les éventuelles cloisons intérieures et leurs portes ;

- les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtre ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les réseaux intérieurs des installations de chauffage avec leurs appareils ;
- les installations sanitaires, électriques et informatiques.

et en résumé, tout ce qui est inclu à l'intérieur de l'espace au moment de l'état des lieux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 2 : REGLEMENT

2.1 Destination des espaces communs

En application des objectifs de soutien aux pôles de compétitivité et aux entreprises innovantes, un espace commun d'animation et de travail est ouvert par la Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée au rez-de-chaussée de la Base terrestre du Technopôle de la Mer sur Ollioules dont les principes de fonctionnement et les modalités d'organisation de cet espace sont définis dans le présent règlement.

Ainsi, l'accès au rez-de-chaussée de la Base terrestre du Technopôle de la Mer est accordé en contrepartie de l'engagement des occupants à exercer leur activité dans un cadre défini par les principes suivants :

- croisement des disciplines,
- participation à la dynamique du Technopôle de la Mer.

2.2 Usage des parties privatives

Les parties privatives sont les espaces définis dans les contrats de location (titre 2 –Article 2).

ARTICLE 3 : FONCTIONNEMENT QUOTIDIEN DE LA BASE TERRESTRE

Les locaux de la Base Terrestre sont gérés par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

3.1 Les interlocuteurs des entreprises hébergées

Service animation et gestion des zones d'activité et pépinières et accompagnement des entreprises et pôles de compétitivité

Direction du Développement Economique

Pôle Economie Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée

3.2 Accueil des entreprises

A son arrivée, l'entreprise est accueillie par le personnel de TPM pour régler tous les aspects de son installation dans les locaux et effectuer les formalités administratives :

1. dépôt obligatoire des documents ci-dessous :
 - α copie des statuts de la société hébergée ;
 - α extrait K-Bis ;
 - α attestation d'assurance des locaux qu'elle occupera ;
 - α RIB de la société locataire
2. signature des documents suivants :
 - α contrat de sous location;
 - α état des lieux d'entrée ;
 - α règlement intérieur ;
 - α tarifs des services communs ;
 - α tableau des dépôts de garantie ;
 - α reçu des badges, clés, télécommandes....

Toute clé ou télécommande perdue sera facturée au locataire.

Equipements nécessaires à l'installation dans la Base Terrestre :

TPM / Direction Développement Economique

Règlement intérieur Base Terrestre du Technopôle de la Mer –Ollioules- Vers°17/03/2017

- a le ou les badges des espaces loués et de l'accès parking ;
- a les clés des bureaux de l'occupant.

Il sera établi, en présence de l'occupant, un état des lieux d'entrée dans les locaux.

3.3 Règles de fonctionnement du bâtiment

3.3.1. Accès au bâtiment

L'accès aux ressources et locaux communs (accueil, showroom, salles de réunion) est soumis à autorisation de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE après acceptation des conditions tarifaires. Cet accès est interdit au public en dehors des heures d'ouverture affichées à l'accueil, sauf de façon exceptionnelle, sous réserve d'autorisation préalable de TPM et sous l'entière responsabilité de l'utilisateur quant aux dégradations, vols et dommages qui pourraient survenir, y compris dans les parties communes.

Chaque occupant de la Base Terrestre accède, sans restriction d'horaire, aux locaux désignés dans le bail qui le lie à TPM.

3.3.2. Sécurité incendie

Le bâtiment comporte les équipements de sécurité incendie dont la conformité relève de la compétence du propriétaire.

Sous la responsabilité du propriétaire du bâtiment, des contrôles de bon fonctionnement de ces équipements sont réalisés régulièrement ainsi qu'un exercice d'évacuation du bâtiment.

3.3.3. Stationnement des véhicules

Des places de stationnement affectées à la Base Terrestre sont louées dans un parking silo à proximité du bâtiment. Le stationnement des véhicules en dehors de ces places de parking est strictement interdit car il constitue une gêne pour les livraisons.

Chaque entreprise locataire de la Base Terrestre à laquelle il a été attribué une ou plusieurs places de stationnement doit les utiliser en priorité. Dans le cas où ces places ne suffisent pas, les places supplémentaires peuvent être louées. En aucun cas, elle ne peut utiliser d'autres places attribuées sauf accord préalable et express du propriétaire.

Des emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite sont matérialisés.

3.3.4. Entretien

Le nettoyage des extérieurs et des parties communes intérieures sont sous la responsabilité du locataire (Association Syndicale Libre "ASL Technopôle de la Mer - Espace d'Ollioules" pour les extérieurs et la communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée pour les parties communes) et mis à la charge des occupants.

Il est demandé aux occupants de respecter la propreté des lieux.

3.4 Les services

3.4.1. Téléphonie

La Base Terrestre n'étant pas équipée d'un autocommutateur téléphonique, il appartient à chaque entreprise locataire de choisir son matériel et son fournisseur d'accès au réseau de télécommunication et Internet.

3.4.2. Showroom, salles de réunion et matériel de prêt du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée constitue un espace commun d'animation (organisation de réunions, d'événements, ... en lien avec l'activité des pôles de compétitivité et des entreprises. Cet espace comprend un showroom, des salles de réunion et des locaux techniques.

Le showroom et les salles de réunion sont accessibles sur réservation à l'accueil et par ordre d'inscription. Du matériel multimédia est également disponible dans le showroom et la salle de réunion (par réservation).

Lors d'expositions temporaires qui se déroulent dans le showroom, le matériel sera installé :

- par le propriétaire du matériel,
- par toute personne habilitée par ce dernier : étant entendu que dans ce cas, le propriétaire demeurera tenu comme responsable du déplacement du matériel en question.

Le matériel d'exposition devra être déplaçable aisément, en respect de toutes les précautions d'usage (matériel sur roulette...).

La sécurité du matériel relève de son propriétaire quelle que soit la cause (vol, détérioration, etc..).

La durée de l'occupation et du dépôt du matériel exposé ainsi que les conditions de manutention dudit matériel seront déterminés par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et précisés à chaque occupant au cas par cas.

Il est demandé aux utilisateurs de ces salles de les remettre en état après utilisation sous leur responsabilité, le nettoyage ne pouvant être effectué après chaque utilisation.

Il convient donc, après utilisation, de ranger les chaises, essuyer les tables, éteindre les lumières, éteindre les matériels de projection, fermer les portes et fenêtres. Les utilisateurs qui ne respecteraient pas ces consignes ne bénéficieront plus de ce service.

ARTICLES 4 : Notes d'information

Des notes d'information sont régulièrement diffusées auprès des entreprises hébergées. Elles concernent des modalités de fonctionnement du bâtiment ou des informations reçues par l'accueil du site et jugées intéressantes pour les entreprises (salons, opportunités diverses).

ARTICLE 5 : Opposabilité aux tiers

Le présent règlement et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur notification aux locataires de la Base Terrestre ou de leur affichage au rez-de-chaussée du bâtiment, opposables à ces derniers ainsi qu'à toute personne avec lesquelles ceux-ci ont des liens contractuels (fournisseurs, clients, visiteurs, etc..).

Ce même règlement sera également opposable à tout utilisateur de l'un ou l'autre des services ou espaces proposés sur le site de la Base Terrestre, dès affichage du règlement dans les locaux.

ARTICLE 6. : Indivisibilité – Solidarité

Les obligations de chaque occupant ou utilisateur des services du site sont indivisibles à l'égard de la Communauté d'Agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE laquelle pourra, en conséquence, exiger leur pleine et entière exécution de n'importe lequel des représentants de l'occupant ou de l'utilisateur des services du site.

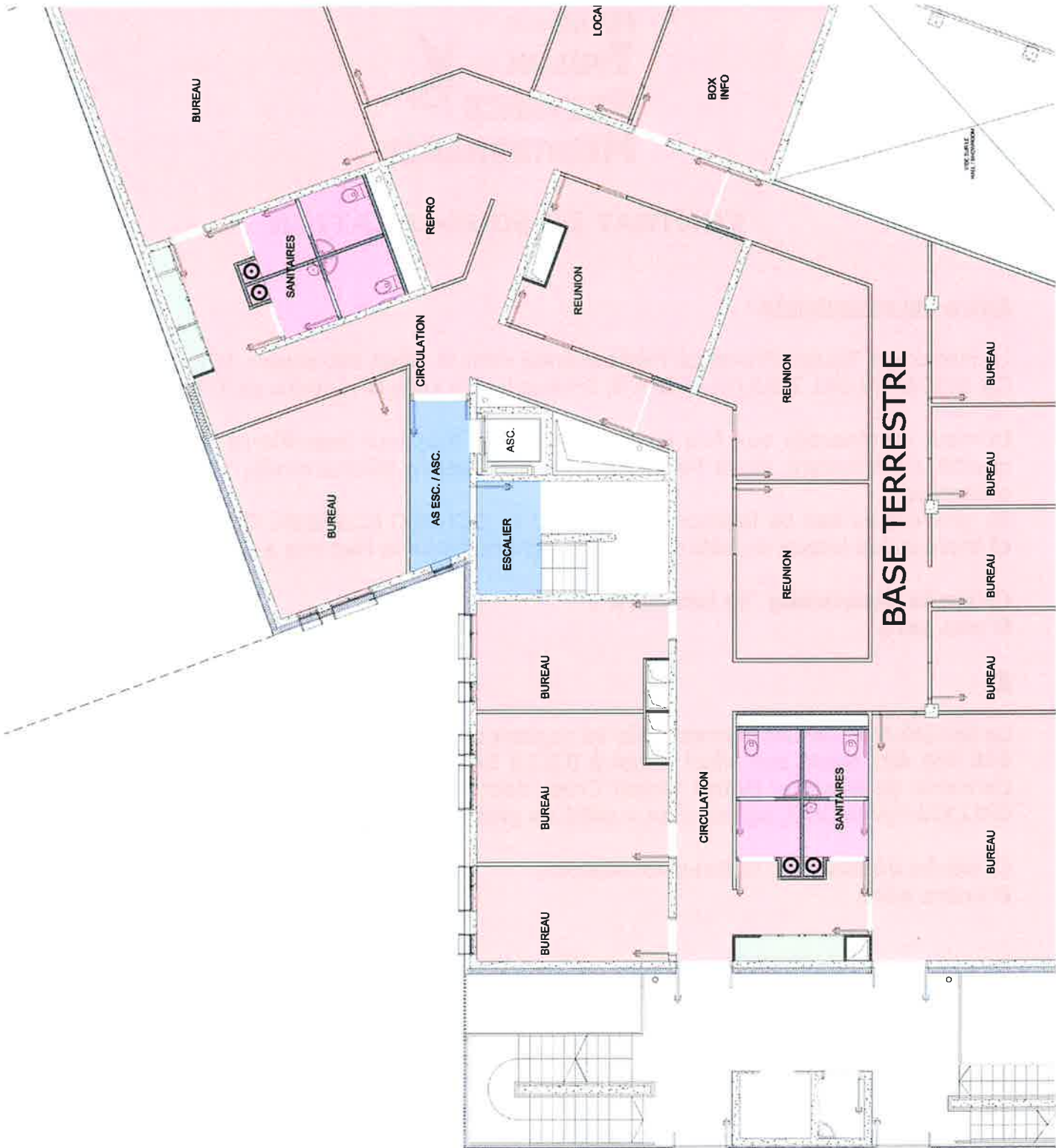
Document rendu exécutoire par délibération/..../... du Conseil Communautaire de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE du/..../2016.

Fait à Toulon, le
Parapher chaque page

Signature et cachet de l'occupant précédé du nom et de la fonction de son représentant en toutes lettres et de la mention manuscrite « lu et approuvé »

ANNEXES :

- Plan



CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Entre les soussignés :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée dont le siège est situé : 107 Bd Henri Fabre - CS 30536- 83 041 TOULON Cedex 9, Immatriculée sous le numéro de SIRET 248 300 543.

Dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, agissant en qualité de Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, habilité à l'effet des présentes,

Et preneur au bail de location conclu avec La SCI CDC ECUREUIL OLLIOULES propriétaire et bailleur des locaux du bâtiment de la Technopôle de la Mer mis à la sous-location.

**Ci-après dénommée "le locataire",
D'une part,**

Et :

La Société AMPLOPTIM immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 948 448 485 ayant son siège social à 83110 SANARY-SUR-MER, 513 chemin de la Marine, Domaine de Bacchus (Villas Grand Cros) dont le représentant est Monsieur Pierre-Marc GALLAIS-HAMMONO, agissant en qualité de président, habilité à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommé "le sous-locataire",
D'autre part.**

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le locataire principal a signé un B.E.F.A. (Bail en l'état futur d'achèvement) signé le 12 juin 2015 avec le propriétaire-bailleur de l'ensemble immobilier sis au bâtiment de la Métropole Toulon Provence Méditerranée - 93 Forum Méditerranée 83190 OLLIOULES, pour des locaux à usage de bureaux tels que désignés ci-après (« le contrat de location »).

Le B.E.F.A. est entré en vigueur le 08 juillet 2015 avec une entrée des locaux loués fixée au 15 juillet 2016 pour une durée de neuf années.

Le bailleur donne la possibilité au locataire de sous louer une partie des locaux dont il dispose dans les conditions prévues ci-dessous.

Le sous-locataire devra expressément respecter toutes les clauses de la présente ainsi que le règlement intérieur. De façon générale, le présent contrat de sous location ne peut conférer au sous-locataire plus de droits que le B.E.F.A. n'en accorde au locataire principal.

Le règlement intérieur peut être modifié et se substituera de plein droit au règlement joint à la présente tel qu'annexé.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

SOMMAIRE

Ledit contrat de sous-location se décompte comme suit :

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 - Description

- Article 1 - Objet
- Article 2 - Désignation des biens loués
- Article 3 - État des lieux
- Article 4 - Destination des biens loués
- Article 5 - Durée

Chapitre 2 - Charges et conditions

- Article 6 - Conditions générales de jouissance
- Article 7 - Travaux, installations et aménagements
- Article 8- Entretien
- Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- Article 10 - Contributions, impôts et taxes
- Article 11- Assurances et recours
- Article 12 - Restitution des lieux

Chapitre 3 - Obligations financières

- Article 13 - Loyer
- Article 14 - Clause d'indexation
- Article 15 - Régime fiscal
- Article 16 - Contributions, impôts, taxes, dépenses et charges
- Article 17 - Intérêts de retard et frais de procédure
- Article 18 - Dépôt de garantie

Chapitre 4 - Autres obligations

- Article 19 - Clause résolutoire
- Article 20 - Tolérances
- Article 21 - Élection de domicile et juridiction

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

- Article 1 - Contrat de sous-location
- Article 2 - Désignation des biens loués
- Article 3- Destination des locaux
- Article 4- Durée et dates de référence
- Article 5- Régime fiscal
- Article 6- Loyer annuel
- Article 7- Charges locatives (Taxe foncière incluse)
- Article 8- Indexation
- Article 9- Dépôt de garantie
- Article 10- Annexe

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

ARTICLE 1 - OBJET.

Le locataire loue au sous-locataire susnommé qui l'accepte, les biens dont il est locataire, ci-après désignés aux conditions particulières. Le présent contrat doit respecter expressément l'ensemble des dispositions du B.E.F.A. auquel il doit se référer.

Il est régi par les articles 1714 à 1762 du Code Civil sur le louage d'immeuble sauf exceptions et dérogations exprimées dans les articles ci-après. Le bénéficiaire ne pourra par conséquent pas revendiquer le statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES.

Le sous-locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux conditions particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux conditions particulières étant données à caractère indicatif, le sous-locataire ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence, en plus ou en moins dans la limite de 5%, fera le profit ou la perte du locataire.

ARTICLE 3 - ÉTAT DES LIEUX.

Un état des lieux sera établi contradictoirement, à l'entrée dans les lieux du sous-locataire et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le sous-locataire faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à contrat de location en parfait état.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES BIENS LOUES.

Le sous-locataire utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux conditions particulières.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du locataire.

Le sous-locataire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Tout changement de destination doit être expressément et préalablement autorisé par le locataire, le cas échéant, il sera fait en sorte que ce dernier ne puisse être inquiété, ni même que la responsabilité de ce dernier ne puisse être recherchée à ce sujet.

L'immeuble donné en location est conforme à la réglementation applicable à la sécurité incendie et au classement de type droit du travail.

ARTICLE 5 - DUREE.

Le présent contrat de sous location est consenti pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Le sous-locataire aura la faculté de donner congé, en avisant le locataire, au moins un mois avant la date d'échéance.

Le contrat de sous-location pourra faire l'objet d'un renouvellement par voie d'avenant, sans toutefois que sa durée et son terme ne puissent excéder la durée et le terme du B.E.F.A.

En cas de cession ou résiliation ou fin anticipée du contrat principal le sous locataire ne pourra se prévaloir d'un droit ou titre d'occupation à l'encontre du propriétaire.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent contrat de sous-location est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.

Le sous-locataire reconnaît que les lieux loués, objets des présentes, sont conformes à la destination prévue au contrat de location.

Le sous-locataire prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et d'aménagement restant à sa charge, à l'exception des travaux prévus aux « conditions particulières ».

Le sous-locataire s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le sous-locataire ne pourra exiger du locataire aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant la durée du contrat de location et il devra assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du contrat de location, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil défini comme suit :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien incluant notamment celles liées à la vétusté. »

Et à l'exception également de celles prévues aux « conditions particulières ».

Le sous-locataire fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du contrat de location et pendant toute la durée du contrat de location, du maintien en conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui sera exercée dans les dits locaux.

Il fera en sorte que le bailleur et le locataire ne puissent être inquiétés, ni même que la responsabilité de ces derniers ne puisse être recherchée à ce sujet.

Le sous-locataire prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des locaux loués et de l'immeuble.

Le sous-locataire veillera à ce que la tranquillité du site ou la jouissance paisible des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.

La signature du présent contrat de sous-location emporte adhésion au règlement intérieur du bâtiment «Technopôle de la Mer». Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le sous-locataire ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du locataire.

Le sous-locataire s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord express et préalable du locataire et dans le cas où l'activité du sous-locataire le nécessiterait.

Le sous-locataire veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le sous-locataire ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, et notamment des réseaux incluant par exemple : l'eau, le gaz, l'électricité ; défaut chaud ou froid, sauf carence ou défaut d'entretien des équipements normalement à la charge du locataire.

Le sous-locataire ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

ARTICLE 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.

Le sous-locataire s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable et écrit du locataire.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le locataire se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du sous-locataire, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le sous-locataire communiquera au locataire tous documents relatifs aux installations ou travaux projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le locataire jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le locataire devront être exécutés aux frais, risques et périls du sous-locataire sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Études Techniques agréé, et dont les honoraires resteront à la charge du sous-locataire.

Le sous-locataire s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du locataire et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du sous-locataire tant à l'égard du bailleur et du locataire qu'à l'égard des tiers.

Le sous-locataire fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les juridiquement proches ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le sous-locataire pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent contrat de sous-location la propriété du locataire sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le locataire se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis dans l'état primitif, aux frais du sous-locataire, dans le cas où les travaux n'auraient pas été expressément autorisés par le locataire.

Le sous-locataire devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur ou le locataire seraient amenés à faire exécuter en cours de contrat de sous-location dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code.

Si, durant le contrat de sous-location, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le sous-locataire doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles le font, d'une partie de la chose louée.

Toutefois le locataire s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité du sous-locataire.

Le sous-locataire devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN.

Le sous-locataire sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du contrat de sous-location et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le sous-locataire devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques privatifs tels que climatisation, chauffage, ventilation et installation téléphonique, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

Le sous-locataire ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le locataire de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du sous-locataire, ce dernier pourra se substituer au sous-locataire, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du sous-locataire

sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX.

Pendant toute la durée du contrat de sous-location, le sous-locataire laissera le locataire ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du locataire toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du contrat de sous-location.

Le sous-locataire laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le locataire.

Le sous-locataire laissera visiter lesdits locaux par le locataire, ses mandataires ou d'éventuels locataires, sous-locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du contrat de location ou en fin de contrat de location pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur et/ou locataire.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Le locataire devra tenir informé le sous-locataire de la date et l'heure de ces visites avec un préavis de 3 jours.

ARTICLE 10 - CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES.

Le sous-locataire s'engage à acquitter ses contributions personnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au locataire à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de contrat de sous-location.

Le sous-locataire s'engage à rembourser au bailleur et/ou locataire tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

ARTICLE 11 - ASSURANCES ET RECOURS.

Le sous-locataire assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, outre les biens désignés au titre II du présent contrat de location, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériels et marchandises.

Il devra également couvrir le risque responsabilité civile du fait de son exploitation, le recours des juridiquement proches et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du locataire en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.

Le sous-locataire s'engage à communiquer au locataire tous éléments susceptibles d'aggraver le risque.

Le sous-locataire devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie à l'intérieur des locaux, objet du présent contrat de location, soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation du contrat de location aux torts exclusifs du sous-locataire.

ARTICLE 12 - RESTITUTION DES LIEUX.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le sous-locataire devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au locataire le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du contrat de location après complet déménagement et avant la remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du sous-locataire.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 13 - LOYER.

Le présent contrat de sous-location est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges, dont les modalités de versement sont précisées aux conditions particulières.

ARTICLE 14- CLAUSE D'INDEXATION.

Sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable, le montant du loyer sera assujéti à une indexation annuelle.

Il variera donc, chaque année au 1^{er} janvier par application de l'évolution de l'indice I.N.S.E.E. des loyers des activités tertiaires (I.L.A.T.) - échelon national. Le taux d'indexation applicable au Loyer correspondra à l'évolution constatée entre l'indice de référence (N) retenu, soit le dernier indice publié à la date du 1^{er} janvier et l'indice du même trimestre de l'année suivante ; et ce chaque année.

Exemple : si la prise d'effet du contrat de location intervient le 1^{er} janvier de l'année de la signature , N sera le dernier indice publié à la date du 1^{er} janvier et N+1 sera l'indice publié pour le même trimestre l'année suivante.

Formule :

$$1^{\text{ère}} \text{ indexation : Loyer actualisé} \times \frac{\text{Indice (N+1)}}{\text{Indice N}} = \text{Loyer indexé (A)}$$

$$2^{\text{ème}} \text{ indexation : Loyer actualisé (A)} \times \frac{\text{Indice (N+2)}}{\text{Indice (N+1)}} = \text{Loyer indexé (B)}$$

La première indexation annuelle interviendra donc le 1^{er} janvier de l'année suivante et ainsi de suite.

En cas de modification dans la publication de l'indice ILAT, les parties conviennent de se référer à l'indice légal de remplacement.

A défaut d'indice légal de remplacement, il sera fait application de l'indice le plus juridiquement proche parmi ceux existants alors et applicables.

A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus juridiquement proche dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un tel indice, un expert sera désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble avec pour mission de déterminer l'indice le plus juridiquement proche de l'indice disparu.

L'expert ainsi désigné devra faire connaître l'indice choisi dans un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce, au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des parties aux présentes.

La lettre recommandée au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi sera annexée au contrat de location à tous ses avenants ultérieurs pour former le contrat de location des parties et s'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés par le sous-locataire.

ARTICLE 15- REGIME FISCAL.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du contrat de location s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée (T.V.A.).

Le locataire déclare opter pour la T.V.A. et le sous-locataire s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du locataire le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 16- CONTRIBUTIONS – IMPOTS – TAXES – DEPENSES ET CHARGES.

Le sous-locataire sera soumis aux catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent contrat de location. Il est expressément convenu que l'ensemble de ces charges tiendront compte en tout état de cause des dispositions du B.E.F.A.

La terminologie « charges » au titre du présent contrat de sous-location relève de l'occupation par le sous-locataire des locaux suivants :

- Les parties privatives (bureaux, etc...),

- Les parties communes « privatisées » occupées à usage exclusif (couloirs, etc...),
- Les parties communes utilisées temporairement dans un cadre forfaitisé (salles de réunions, showroom, etc...).

L'ensemble de ces lieux font l'objet de plans ci-annexés au présent contrat de location.

En cours de contrat de location et à la demande du locataire, le locataire informera le sous-locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le locataire entend recevoir un loyer net de tous impôts, taxes, redevances, charges et dépenses, à la seule exception des dépenses, charges, impôts, taxes et redevances liés au contrat de location restant à la charge du locataire.

Dès lors, le sous-locataire acquittera l'ensemble des charges, taxes, impôts, redevances et dépenses afférents aux locaux loués, à la seule exception de ceux restant à la charge du locataire aux termes du présent contrat.

Le sous-locataire devra justifier au locataire, sur sa demande, du paiement de tous impôts et taxes qu'ils lui sont imputés aux termes des présentes et de l'inventaire. Si, pour une raison quelconque, les locaux loués sont imposés au nom du locataire, le sous-locataire s'oblige d'ores et déjà à rembourser, à première demande du locataire, tout montant éventuellement acquitté par ce dernier mais mis à la charge du sous-locataire aux termes des présentes.

Nonobstant ce qui précède, le locataire appellera directement auprès du sous-locataire le règlement des impôts, taxes et contributions qui sont imputés à ce dernier en application des présentes. Ces charges, taxes, impôts et dépenses seront remboursés par le sous-locataire au locataire sur présentation des avis d'impositions et des justificatifs de paiement effectués par le locataire.

ARTICLE 17 – INTERETS DE RETARD ET FRAIS DE PROCEDURE.

Le sous-locataire devra rembourser au locataire les frais motivés.

ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE.

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du contrat de sous-location et notamment le règlement des loyers et des charges, le sous-locataire verse au jour de la prise d'effet du contrat de location, au locataire un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par le locataire et ne sera pas productif d'intérêts au profit du sous-locataire.

Le locataire aura le droit de prélever, en cours de contrat de sous-location, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le sous-locataire sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus (non indexé).

Le locataire exercera sur le dépôt de garantie toutes les prérogatives dont dispose le créancier nanti, conformément aux articles 2355 et suivants du Code civil.

En cas de cession du contrat de sous-location, les sommes détenues de ce chef par le locataire seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le locataire. Le cessionnaire devra verser au locataire le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du contrat de location, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du contrat de sous-location.

En cas de résiliation du contrat de sous-location par suite d'inexécution par le sous-locataire de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au sous-locataire, le dit dépôt restera acquis au locataire le jour de la cession, le montant du dépôt restera acquis au locataire à titre de premier dédommagement sans préjudice de plus amples dommages-intérêts.

Cette somme sera rendue au sous-locataire en fin de location après remise des clefs au locataire, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le locataire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du sous-locataire à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du sous-locataire, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dû par le sous-locataire.

CHAPITRE 4 – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent contrat de sous-location, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du contrat de sous-location, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le locataire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le contrat de location sera résilié de plein droit si bon semble au locataire.

Si au mépris de cette clause, le sous-locataire refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du contrat de location, prononcerait l'expulsion du sous-locataire sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux engagés par le locataire à l'encontre du sous-locataire, seront à la charge du sous-locataire et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent contrat de sous-location, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 20 - TOLERANCES.

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du contrat de sous-location ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

ARTICLE 21 - ÉLECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le locataire en son siège social,
- le sous-locataire en son siège social.

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'implantation du site.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 – CONTRAT DE SOUS-LOCATION.

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des conditions générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Les locaux loués sont situés dans l'immeuble désigné « bâtiment de la Technopôle de la Mer » sur 4 niveaux, édifié sur les parcelles cadastrées section BH n°131 et 127, 93 Forum Méditerranée 83190 OLLIOULES.

Les locaux présentement loués au 1^{er} étage dans cet immeuble disposent d'une superficie globale de 12,87.m² auxquels s'ajoutent 1 place de stationnement.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux loués sont à usage exclusif de bureaux.

Le sous-locataire utilisera les lieux loués uniquement dans le cadre de l'exercice de son activité et pour lequel il a été accepté au sein de la Technopôle de la Mer à savoir : conseil et assistance pour le développement et l'optimisation des outils de communication internes et externes des entreprises.

ARTICLE 4 – DUREE ET DATES DE REFERENCE

Le présent contrat de sous-location est consenti pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Les biens loués sont mis à disposition à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 5 – REGIME FISCAL

La Métropole TPM a opté pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) conformément à l'article 260.2 et 261 D 2° du Code Général des Impôts.

Le loyer et les charges locatives se trouveront automatiquement assujettis à la T.V.A. aux taux en vigueur lors de leur échéance.

ARTICLE 6 – LOYER ANNUEL

Le montant net du loyer annuel du local (12,87 m²) est de 259,09 euros H.T. / m² /an, soit **3 334,49 € H.T.**, soit 277,87 € H.T. par mois.

Le montant net du loyer annuel d'occupation d'une place de parking est de **1 465,14 € H.T.**, soit 122,09 € H.T. par mois.

Ces montants sont établis selon l'indice I.L.A.T. d'une valeur de 130,64 points publié au J.O. le 30 septembre 2023.

Le montant du loyer fera l'objet d'une indexation annuelle calculée sur la variation de l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE, conformément à l'article 8.

Le loyer sera payable d'avance mensuellement.

ARTICLE 7 – CHARGES LOCATIVES (Taxe foncière incluse)

Le règlement intérieur ainsi que le présent contrat de sous-location fixent ce qui relève du loyer et des charges.

Les charges prévisionnelles annuelles des bureaux sont évaluées à 45 € H.T. / m² / an, soit **579,15 € H.T.**, 48,26 euros H.T. par mois.

Les charges prévisionnelles annuelles de la place de parking sont évaluées à **131 € H.T.**, soit 10,91 € H.T. par mois.

ARTICLE 8 – INDEXATION

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement au 1^{er} janvier de chaque année, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 833.62 € correspondant à trois mois de loyer des locaux, hors taxes et hors charges non productif d'intérêt. Le dépôt de garantie sera versé dans un délai d'un mois après la prise d'effet du contrat. Il sera, le cas échéant, ajusté à chaque évolution des surfaces occupées.

Le dépôt de garantie sera remboursé au départ du sous-locataire après remise des clés et justification du paiement de toutes les sommes dues par lui à TPM.

ARTICLE 10 – ANNEXE

- Règlement intérieur
- Un plan du 1^{er} étage

Les documents annexés font partie intégrante du présent contrat. En cas de contradiction, le contrat prévaut sur les documents annexés.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait en deux exemplaires, dont un exemplaire original remis au sous-locataire.

A Toulon, le

Le locataire
Métropole Toulon Provence Méditerranée

Le sous-locataire
AMPLOPTIM

Jean-Pierre GIRAN
Président

Pierre-Marc GALLAIS-HAMMONO
Président

Règlement intérieur **Base Terrestre du Technopôle de la Mer**

PREAMBULE : Le Technopôle de la Mer

1er Science Park en Europe centré sur les domaines de la sécurité et sûreté maritime et du développement durable reposant sur les Hautes Technologies marines et sous-marines en lien avec le **Pôle de Compétitivité à vocation mondiale MER** dont les domaines d'activités sont:

- Sécurité et Sûreté Maritime
- Naval et Nautisme,
- Ressources énergétiques et biologiques marines
- Environnement et aménagement du littoral

Le Technopôle de la Mer accueillera des entreprises technologiques, le pôle de compétitivité Mer Méditerranée et des structures liées à d'autres pôles de compétitivité issues de filières technologiques régionales connexes de celles du Pôle Mer.

Au sein du Technopôle de Mer, la Base Terrestre constitue le lieu d'accueil et d'accompagnement des projets innovants, il assure la fonction d'accueil et d'orientation des visiteurs, d'incubateur pour des entreprises technologiques en création à travers la plateforme Sealab.

Une partie du bâtiment est réservé à l'accueil du pôle Mer Méditerranée et d'entreprises technologiques de premier rang pour la partie hôtel d'entreprises.

Il constitue ainsi l'un des équipements de mutualisation et de développement de l'innovation essentiel au futur « Technopôle de la Mer » et jouera un rôle moteur pour la création et le développement de nouvelles activités.

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet :

Le règlement intérieur de la Base Terrestre du Technopôle de la Mer à Ollioules, a été établi à destination des sous locataires du bâtiment et des personnes qui leurs sont contractuellement liées. Il a pour objet de :

- Définir les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque occupant et les « parties communes » à l'usage indivis des occupants ;
- Définir les espaces qui composent le bâtiment et particulièrement les espaces mis à disposition des occupants ;
- Etablir les droits et obligations des occupants tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration du bâtiment ;
- Définir les différentes catégories de charges, en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien des éléments d'équipement communs et celles relevant de chaque service collectif ;
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié.

Les occupants devront, après en avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement qui s'impose à eux.

Il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux occupants des lots désignés ci-après pour l'exercice de leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auraient la jouissance. Et ce, tant en ce qui concerne :

- l'usage des choses communes générales ou particulières,
- les parties privatives,
- la répartition des charges correspondantes leur incombant : en ce qui concerne les frais et dépenses d'entretien, les assurances et généralement pour toutes questions auxquelles il a été renvoyé au règlement.

Le présent règlement sera notifié à chaque occupant et affiché à l'accueil en rez de chaussée du bâtiment.

1.2 Désignation

Les locaux, objet du présent règlement intérieur et désignés sous le nom « Base Terrestre » sont composés d'un immeuble bureau édifié sur les parcelles cadastrées section BH n° 131 et n° 127, sises lotissement Technopôle de la Mer – 93 Forum Méditerranée - Espace Ollioules à Ollioules.

Ces locaux sont divisés en espaces communs et privatifs.

1.3 Description générale

Le bâtiment « Base Terrestre » d'une superficie totale d'environ 2174 m² est édifié sur 4 niveaux selon le plan ci-joint (Plans P.C) :

- Au rez de chaussée dit espace commun d'animation : l'accueil, un showroom, des salles de réunion et des locaux techniques;
- Aux étages (3 niveaux) : des parties communes (des espaces de circulation - couloirs, escaliers, ascenseur - des blocs sanitaires) et des espaces privatifs composés de bureaux intégrant pour certains des blocs sanitaires.

1.4 Définition des parties privatives

Chaque espace est affecté à l'usage exclusif de l'occupant (sous-locataire) de l'espace considéré, et comme tel, constitue une « partie privative ».

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les éventuels revêtements de sol ;
- les parties apparentes des plafonds et faux plafonds à l'exception du gros œuvre qui constitue une « partie commune » ;
- les éventuelles cloisons intérieures et leurs portes ;

- les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtre ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les réseaux intérieurs des installations de chauffage avec leurs appareils ;
- les installations sanitaires, électriques et informatiques.

et en résumé, tout ce qui est inclu à l'intérieur de l'espace au moment de l'état des lieux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 2 : REGLEMENT

2.1 Destination des espaces communs

En application des objectifs de soutien aux pôles de compétitivité et aux entreprises innovantes, un espace commun d'animation et de travail est ouvert par la Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée au rez-de-chaussée de la Base terrestre du Technopôle de la Mer sur Ollioules dont les principes de fonctionnement et les modalités d'organisation de cet espace sont définis dans le présent règlement.

Ainsi, l'accès au rez-de-chaussée de la Base terrestre du Technopôle de la Mer est accordé en contrepartie de l'engagement des occupants à exercer leur activité dans un cadre défini par les principes suivants :

- croisement des disciplines,
- participation à la dynamique du Technopôle de la Mer.

2.2 Usage des parties privatives

Les parties privatives sont les espaces définis dans les contrats de location (titre 2 –Article 2).

ARTICLE 3 : FONCTIONNEMENT QUOTIDIEN DE LA BASE TERRESTRE

Les locaux de la Base Terrestre sont gérés par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

3.1 Les interlocuteurs des entreprises hébergées

Service animation et gestion des zones d'activité et pépinières et accompagnement des entreprises et pôles de compétitivité

Direction du Développement Economique

Pôle Economie Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée

3.2 Accueil des entreprises

A son arrivée, l'entreprise est accueillie par le personnel de TPM pour régler tous les aspects de son installation dans les locaux et effectuer les formalités administratives :

1. dépôt obligatoire des documents ci-dessous :
 - copie des statuts de la société hébergée ;
 - extrait K-Bis ;
 - attestation d'assurance des locaux qu'elle occupera ;
 - RIB de la société locataire
2. signature des documents suivants :
 - contrat de sous location;
 - état des lieux d'entrée ;
 - règlement intérieur ;
 - tarifs des services communs ;
 - tableau des dépôts de garantie ;
 - reçu des badges, clés, télécommandes....

Toute clé ou télécommande perdue sera facturée au locataire.

Equipements nécessaires à l'installation dans la Base Terrestre :

TPM / Direction Développement Economique

Règlement intérieur Base Terrestre du Technopôle de la Mer –Ollioules- Vers°17/03/2017

- a le ou les badges des espaces loués et de l'accès parking ;
- a les clés des bureaux de l'occupant.

Il sera établi, en présence de l'occupant, un état des lieux d'entrée dans les locaux.

3.3 Règles de fonctionnement du bâtiment

3.3.1. Accès au bâtiment

L'accès aux ressources et locaux communs (accueil, showroom, salles de réunion) est soumis à autorisation de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE après acceptation des conditions tarifaires. Cet accès est interdit au public en dehors des heures d'ouverture affichées à l'accueil, sauf de façon exceptionnelle, sous réserve d'autorisation préalable de TPM et sous l'entière responsabilité de l'utilisateur quant aux dégradations, vols et dommages qui pourraient survenir, y compris dans les parties communes.

Chaque occupant de la Base Terrestre accède, sans restriction d'horaire, aux locaux désignés dans le bail qui le lie à TPM.

3.3.2. Sécurité incendie

Le bâtiment comporte les équipements de sécurité incendie dont la conformité relève de la compétence du propriétaire.

Sous la responsabilité du propriétaire du bâtiment, des contrôles de bon fonctionnement de ces équipements sont réalisés régulièrement ainsi qu'un exercice d'évacuation du bâtiment.

3.3.3. Stationnement des véhicules

Des places de stationnement affectées à la Base Terrestre sont louées dans un parking silo à proximité du bâtiment. Le stationnement des véhicules en dehors de ces places de parking est strictement interdit car il constitue une gêne pour les livraisons.

Chaque entreprise locataire de la Base Terrestre à laquelle il a été attribué une ou plusieurs places de stationnement doit les utiliser en priorité. Dans le cas où ces places ne suffisent pas, les places supplémentaires peuvent être louées. En aucun cas, elle ne peut utiliser d'autres places attribuées sauf accord préalable et express du propriétaire.

Des emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite sont matérialisés.

3.3.4. Entretien

Le nettoyage des extérieurs et des parties communes intérieures sont sous la responsabilité du locataire (Association Syndicale Libre "ASL Technopôle de la Mer - Espace d'Ollioules" pour les extérieurs et la communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée pour les parties communes) et mis à la charge des occupants.

Il est demandé aux occupants de respecter la propreté des lieux.

3.4 Les services

3.4.1. Téléphonie

La Base Terrestre n'étant pas équipée d'un autocommutateur téléphonique, il appartient à chaque entreprise locataire de choisir son matériel et son fournisseur d'accès au réseau de télécommunication et Internet.

3.4.2. Showroom, salles de réunion et matériel de prêt du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée constitue un espace commun d'animation (organisation de réunions, d'événements, ... en lien avec l'activité des pôles de compétitivité et des entreprises. Cet espace comprend un showroom, des salles de réunion et des locaux techniques.

Le showroom et les salles de réunion sont accessibles sur réservation à l'accueil et par ordre d'inscription. Du matériel multimédia est également disponible dans le showroom et la salle de réunion (par réservation).

Lors d'expositions temporaires qui se déroulent dans le showroom, le matériel sera installé :

- par le propriétaire du matériel,
- par toute personne habilitée par ce dernier : étant entendu que dans ce cas, le propriétaire demeurera tenu comme responsable du déplacement du matériel en question.

Le matériel d'exposition devra être déplaçable aisément, en respect de toutes les précautions d'usage (matériel sur roulette...).

La sécurité du matériel relève de son propriétaire quelle que soit la cause (vol, détérioration, etc..).

La durée de l'occupation et du dépôt du matériel exposé ainsi que les conditions de manutention dudit matériel seront déterminés par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et précisés à chaque occupant au cas par cas.

Il est demandé aux utilisateurs de ces salles de les remettre en état après utilisation sous leur responsabilité, le nettoyage ne pouvant être effectué après chaque utilisation.

Il convient donc, après utilisation, de ranger les chaises, essuyer les tables, éteindre les lumières, éteindre les matériels de projection, fermer les portes et fenêtres. Les utilisateurs qui ne respecteraient pas ces consignes ne bénéficieront plus de ce service.

ARTICLES 4 : Notes d'information

Des notes d'information sont régulièrement diffusées auprès des entreprises hébergées. Elles concernent des modalités de fonctionnement du bâtiment ou des informations reçues par l'accueil du site et jugées intéressantes pour les entreprises (salons, opportunités diverses).

ARTICLE 5 : Opposabilité aux tiers

Le présent règlement et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur notification aux locataires de la Base Terrestre ou de leur affichage au rez-de-chaussée du bâtiment, opposables à ces derniers ainsi qu'à toute personne avec lesquelles ceux-ci ont des liens contractuels (fournisseurs, clients, visiteurs, etc..).

Ce même règlement sera également opposable à tout utilisateur de l'un ou l'autre des services ou espaces proposés sur le site de la Base Terrestre, dès affichage du règlement dans les locaux.

ARTICLE 6. : Indivisibilité – Solidarité

Les obligations de chaque occupant ou utilisateur des services du site sont indivisibles à l'égard de la Communauté d'Agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE laquelle pourra, en conséquence, exiger leur pleine et entière exécution de n'importe lequel des représentants de l'occupant ou de l'utilisateur des services du site.

Document rendu exécutoire par délibération/..../... du Conseil Communautaire de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE du/2016.

Fait à Toulon, le
Parapher chaque page

Signature et cachet de l'occupant précédé du nom et de la fonction de son représentant en toutes lettres
et de la mention manuscrite « lu et approuvé »

ANNEXES :

- Plan

Signature et cachet de l'occupant précédé du nom et de la fonction de son représentant en toutes lettres
et de la mention manuscrite « lu et approuvé »

ANNEXES :

- Plan



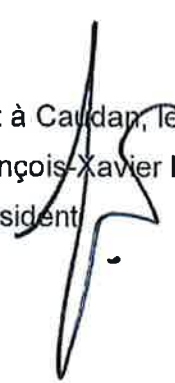
ATTESTATION DE POUVOIR

A qui de droit

Je soussigné, Monsieur François-Xavier De Cointet, Président de la Société NEOTEK,
sise 535 rue Jacques-Ange Gabriel à CAUDAN (56850)

donne pouvoir par la présente à Monsieur Pierre CHEVALERIAS, Directeur Administratif et
financier, pour signer le bail concernant les locaux NEOTEK sis Technopôle de la Mer, 93
rue Forum de la Méditerranée, 83190 Ollioules,

Fait à Caudan, le 30 novembre 2023
François-Xavier De Cointet
Président

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "FX De Cointet", written over the printed name and title.