



VILLE DE MELUN
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU MAIRE

Pour la signature d'un contrat de sous-location de locaux sis rue Saint-Aspais, avec la société par actions simplifiée MDC Distribution

N°2023.37

Le Maire de la Ville de MELUN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.1111-1 et L.2122-22 ;

VU la délibération n°2020.07.5.60 du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020, donnant délégation de pouvoirs à Monsieur le Maire, notamment pour décider de la conclusion du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

VU le projet de contrat de sous-location, ci-annexé ;

CONSIDERANT que la Ville de Melun souhaite disposer d'un espace dédié à un usage de stockage et d'entreposage ;

CONSIDERANT que la société par actions simplifiée MDC Distribution, immatriculée sous le SIREN 918454976, représentée par sa présidente, la société par actions simplifiée Groupe Onyx, elle-même représentée par son président, Monsieur Alexis DESILLES, a pris à bail le 15 mars 2023 un local sis rue Saint-Aspais, cadastré section AT n°272 ;

CONSIDERANT que l'article CP8 du bail principal détenu par le preneur, modifié par avenant en date du 16 mars 2023, autorise le locataire principal à consentir une sous-location au bénéfice de la Mairie de Melun moyennant un loyer annuel de 50 000 euros hors taxes ;

CONSIDERANT que les locaux sous-loués au sous-locataire comprennent, au sein de l'ensemble, l'étage n°3 pour 443m² ainsi qu'une subdivision de l'étage 4, pour 143m² sur 372m², le tout représentant une surface d'environ 586m² ;

CONSIDERANT que les locaux sous-loués sont exclusivement destinés à usage de stockage et d'entreposage ;

CONSIDERANT que la sous-location, qui prendra fin de plein droit à la résiliation du bail dont elle découle, est consentie pour une durée au plus égale à celle du bail principal, conclu pour douze années entières et consécutives et une durée ferme de six années ;

DECIDE :

DE CONCLURE avec la société par actions simplifiée MDC Distribution, représentée par sa présidente, la société par actions simplifiée Groupe Onyx, elle-même représentée par son président, Monsieur Alexis Desilles, le contrat de location ci-annexé.

DE PRECISER que la sous-location est consentie moyennant un loyer annuel de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000€) hors taxes, soit un loyer mensuel de QUATRE MILLE CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (4 166,67€), hors taxes et charges locatives.

DE PRECISER que le loyer est payable d'avance et trimestriellement, par virement bancaire, en quatre termes égaux exigibles le 1^{er} des mois de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre de chaque année et pour la première fois à la date de prise d'effet, le premier terme de loyer étant calculé *prorata temporis*.

DE PRECISER qu'un dépôt de garantie d'un montant correspondant à la somme de trois mois de loyer hors taxes et charges sera versé à la date de signature du contrat de sous-location.

DE PRECISER que le contrat de sous-location est conclu pour une durée de douze ans, à compter de la date de prise d'effet du bail principal le 15 mars 2023.

Fait à Melun,

Le 12 mai 2023

Le Maire



Louis Vogel

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

La Société « **MDC04** », société par actions simplifiée (société à associé unique) au capital de 1.000 euros dont le siège social est Château de Bonaban - 35350 LA GOUESNIERE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Malo sous le numéro 948 885 165,

Représentée par sa Présidente, la société **MDC Distribution**, elle-même représentée par la société GROUPE ONYX, Présidente, représentée son Président, Monsieur Alexis DESILLES, ayant tous pouvoirs à cet effet,

ci-après dénommée le "**Locataire principal**"

D'UNE PART,

ET

La Mairie de MELUN, 23 rue Paul Doumer, représentée par Monsieur Louis VOGEL agissant en vertu de la délibération n° 2020.07.5.60 du Conseil Municipal du 4 juillet 2020 et suivant la décision n° 2023.37 du 12 mai 2023

ci-après dénommée le "**Sous-locataire**"

D'AUTRE PART,

Ci-après désignées ensemble les "**Parties**" et individuellement une "**Partie**"

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

1 - Aux termes d'un acte sous seing privé électronique en date du 22 février 2023, la société « HIGH STREET RETAIL 1 », société civile immobilière au capital de 10.000 €, dont le siège social est à Paris (75017), 267 boulevard Pereire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 825 190 317 (Ci-après dénommée le « **Propriétaire** » ou le « **Bailleur** »), propriétaire des locaux situés 23, rue Paul Doumer, 60 rue Saint Aspais et rue Guy Beaudoin à MELUN (77000) a donné à bail commercial, sous conditions suspensives, à la société « **MDC04** », les locaux ci-après désignés :

deux sous-sol, un rez-de-chaussée, trois étages et des combles, pour une superficie de 3.244 m² environ.

Cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AT	272	RUE SAINT-ASPAIS	0	07	26

2 - Ledit Bail principal a été consenti et accepté pour une durée de douze (12) années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la Date de Prise d'Effet, qui sera convenue entre les signataires du Bail principal par la conclusion d'un avenant, en application de l'article CP3 du Bail principal.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur a renoncé expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale du Bail, de telle sorte que le Bail aura une durée ferme de six (6) ans.

Le Sous-locataire, déclare bien connaître, une copie du Bail principal lui ayant été remise préalablement aux présentes (ci-après le « **Bail principal** »).

Le Bail principal prévoit en son article 8 « SOUS LOCATION – LOCATION-GERANCE – CESSION » du Bail principal que toute sous-location nécessite le consentement écrit et préalable du bailleur. Le Bailleur a d'ores et déjà autorisé toute sous-location au bénéfice de la Marie de MELUN.

Il est littéralement rappelé les stipulations de l'article 8.1 – Sous-location :

8.1. Sous-location

8.1.1. Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux Loués en totalité, ni domicilier sans l'accord exprès et préalable du Bailleur. Le Bailleur autorise néanmoins le Preneur à consentir une ou plusieurs sous-location(s) :

(i) dans la limite de 500m² pour les surfaces de vente ; et

(ii) dans la limite de 50% de toutes surfaces autres que les surfaces de vente (et notamment réserves, bureaux, etc.).

Le Preneur aura également la possibilité de consentir des mises à disposition provisoires pour des stands ou des prestations de services à l'intérieur des Locaux Loués.

8.1.2. Il ne pourra se substituer aucune personne physique ou morale dans les Locaux Loués, même à titre gratuit.

8.1.3. La demande d'autorisation du Bailleur, pour être valablement effectuée, devra être adressée par le Preneur au Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception et comporter (i) toutes informations nécessaires et utiles sur le candidat et sur le projet et (ii) la date, heure et lieu prévus pour la signature, ladite signature ne pouvant intervenir moins de vingt-et-un (21) jours ouvrés après la réception de ce courrier.

Le Bailleur devra adresser sa réponse au plus tard dans les vingt (20) jours ouvrés de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai vaudra acceptation du Bailleur.

8.1.4. Par dérogation à ce qui précède, et sous réserve de respecter la destination des Locaux Loués, le Preneur pourra librement sous-louer jusqu'à 50% des Locaux Loués à toute société membre

PROJ

du Groupe du Preneur, sous réserve d'en avoir informé préalablement le Bailleur.

8.1.5. Le Preneur pourra également domicilier toute société membre du Groupe du Preneur, dans la limite de dix sociétés, et devra en informer le Bailleur. Le Preneur mettra fin sans délai à toutes domiciliations en cas de fin du Bail pour quelle que cause que ce soit.

8.1.6. Le Bailleur renonce expressément à intervenir à la signature de l'acte de sous-location ou de domiciliation qui serait conclu entre le Preneur et une société du Groupe du Preneur.

8.1.7. En tout état de cause, en cas de sous-location, il est précisé que :

- (i) les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail. En cas d'incompatibilité, les clauses du Bail prévaudront ;
- (ii) Le loyer applicable au sous-locataire ne pourra excéder le loyer/m² applicable au titre du Bail ;
- (iii) l'activité du sous-locataire ne devra nuire ni au standing des Locaux Loués et des Ensembles Immobiliers, ni à leur tranquillité et être conforme à la destination prévue par le Bail ;
- (iv) la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir et prendra fin au plus tard en fin de Bail. La sous-location prendra en outre fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ou (ii) si l'une quelconque des conditions prévues au présent Article cesserait d'être remplie ;
- (v) le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction du sous-locataire pour le cas où le Bail prendrait fin pour quelque raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être due au sous-locataire ;
- (vi) pendant toute la durée des sous-locations consenties par le Preneur, ce dernier restera tenu vis-à-vis du Bailleur de l'ensemble des obligations au titre du Bail ;
- (vii) le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, redevances, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître qu'un seul et unique locataire, titulaire du Bail pour la totalité des Locaux Loués et seul et exclusif responsable du paiement des Loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires éventuels. Le Preneur fera en particulier son affaire personnelle de l'exécution des travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux Loués consécutifs à toute sous-location et en supportera intégralement la charge ;

- (viii) les polices d'assurances de tout sous-locataire devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le Bailleur, les autres locataires de l'immeuble et leurs assureurs respectifs, ainsi qu'une clause de renonciation à recours réciproques entre le Preneur et le sous-locataire et leurs assureurs respectifs ;
- (ix) l'autorisation n'emporte pas dérogation à l'indivisibilité des Locaux Loués, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur ;
- (x) en aucun cas, le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au Bailleur, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location à lui consentie.
- (xi) la sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans des conditions analogues aux prescriptions figurant aux Article 9 et Article 10 des

Conditions Générales ci-après.

Tout acte de sous-location qui sera consenti par le Preneur devra obligatoirement reproduire in-
extenso le texte du présent Article 8.1 des Conditions Générales, qui s'imposera au sous-
locataire.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur une copie du contrat de sous-location, dans le
délai d'un (1) mois suivant la signature dudit contrat.

3 - Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

4 - Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

5 - Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – OBJET DU CONTRAT

Par les présentes, le Locataire principal sous-loue au Sous-locataire qui accepte les locaux ci-après désignés à l'article ci-après.

Il est rappelé que l'article CP8 « AUTORISATION DE SOUS LOCATION AU BENEFICE DE LA MAIRIE DE MELUN » modifié par avenant n°1 en date du 16 mars 2023, à effet rétroactif au 15 mars 2023, contenu au Bail principal, autorise le Locataire principal à consentir une sous-location au bénéfice de mairie de MELUN moyennant un loyer de 50.000 € HT, lesquels pourront être loués à destination d'entreposage et de stockage, soit une activité accessoire à la destination du Bail.

Article 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX

Les locaux sous-loués au Sous-locataire comprennent dans l'ensemble des locaux :

- L'étage 3 pour 443 m² ;
- L'étage 4 pour 143 m² sur 372 m²

Le tout représentant une surface d'environ 586 m².

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le Sous-locataire déclarant les bien connaître pour les avoir visités en vue de la présente sous-location.

Le Locataire Principal fera son affaire personnelle de sécuriser l'accès aux différents espaces loués.

Le Locataire Principal garantira l'accès du Sous-locataire aux locaux sous-loués.

Article 3 - DESTINATION DES LIEUX

L'ensemble des locaux est exclusivement destiné à un usage de stockage et d'entreposage.

En conséquence, les locaux sont exclusivement destinés à ce même usage.

Article 4 - DURÉE

4.1 - Le présent bail de sous location est consenti et accepté à compter, de la Date de Prise d'Effet du bail, soit au jour de la régularisation de l'avenant au Bail principal et pour la durée restant à courir du Bail principal, il est ainsi conclu pour une durée de douze (12) années.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Sous-locataire renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale du Bail, de telle sorte que le Bail aura une durée ferme de six (6) ans.

4.2 – Expiration du bail

A l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des Parties selon les termes de l'article 4.1 des présentes, la Sous-location prendra fin de plein droit.

Néanmoins, la Sous-location pourra être reconduite, aux mêmes charges, clauses et conditions, en cas d'accord entre les Parties.

4.3 – Résiliation du Bail principal

En cas de résiliation anticipée du Bail principal, quelle qu'en soit la cause, la Sous-location prendra fin de plein droit au plus tard à la date de résiliation du Bail principal.

Le Locataire principal devra toutefois informer sans délai le Sous-locataire de la résiliation du Bail principal et de sa date d'effet, par lettre recommandée avec avis de réception, le Sous-locataire quittera les Locaux au plus tard le jour de la date d'effet de la résiliation, sans pouvoir prétendre à un quelconque maintien dans les lieux, ni indemnité de la part du Locataire principal.

Article 5 – LOYER ET CHARGES

La Sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €) HT soit un loyer mensuel de QUATRE MILLE CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (4.166,67 €) hors taxes et hors charges.

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance, en quatre termes égaux exigibles le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, et pour la première fois à la Date de Prise d'Effet, premier terme de loyer étant calculé prorata temporis entre cette date et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Les paiements devront être effectués au siège social du Locataire principal par virement bancaire.

ARTICLE 5.1 - REGIME FISCAL DES LOYERS

Le Loyer total, les charges, travaux, impôts, taxes, redevances et tous les accessoires du Contrat de Sous-location s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Sous-locataire s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du Preneur, en sus desdits loyers, charges, travaux, impôts, taxes, redevances et accessoires, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

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

Article 6 – CHARGES ET CONDITIONS

La présente Sous-location est en outre consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que le Sous-locataire s'engage à respecter :

6.1 - Charges et conditions du Bail principal

Le Sous-locataire s'oblige à respecter l'intégralité des clauses et conditions du Bail principal qu'il reconnaît lui être applicable pour toutes les dispositions autres que celles spécialement réglées par la présente convention.

6.2 - Etat des lieux

Le Sous-locataire devra effectuer toutes formalités, demander toute autorisation administrative et prendre à sa charge tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son

activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art et dégager en conséquence le Locataire principal de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

Le Sous-locataire prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sans recours contre le Locataire principal sans pouvoir exiger du Locataire principal aucun aménagement, ni aucune réparation.

Le Sous-locataire reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Le Sous-locataire prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux sans pouvoir prétendre à une quelconque remise en état ou réparation de la part du Locataire principal, ni réduction du loyer.

Lors de la restitution des Locaux, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Sous-locataire et le Locataire principal, de manière amiable et contradictoire.

Si un état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie) ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, dont les frais seront à la charge du Sous-locataire.

6.3 - Entretien - Améliorations - Réparations

A l'exception du clos et du couvert et du système de sécurité incendie dont l'entretien sera à la charge du Locataire Principal, le Sous-locataire entretiendra les lieux loués en bon état d'usage les rendra ainsi en fin de bail.

Il ne commettra aucune dégradation et restera responsable de toute dégradation relevant de son fait personnel, de ses préposés ou fournisseurs.

Le Sous-locataire ne pourra faire aucun changement de disposition dans les lieux loués, de travaux d'amélioration ou de modifications courantes sans l'accord du Locataire principal.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

6.4 - Jouissance des lieux

Le Sous-locataire devra jouir des lieux raisonnablement et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants.

Le Sous-locataire devra en outre exercer son activité en conformité avec les dispositions législatives, réglementaires ou administratives concernant ladite activité.

6.5 - Assurances

Le Sous-locataire assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer en bris de glace pour les Locaux.

Il devra remettre au Locataire principal une copie certifiée conforme de ses polices détaillées ainsi souscrites, au plus tard le jour de son entrée en jouissance.

6.6 - Absence de droit du Sous-locataire vis-à-vis du Bailleur

Le Sous-locataire ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit sur les locaux en dehors de ceux consentis par les présentes. De la même manière, il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'égard du Bailleur, tels que notamment le statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement découlant de l'article L 145-32 du Code de commerce, ce qu'il reconnaît et accepte.

Le Locataire principal est et demeure seul responsable vis-à-vis du Bailleur de l'entière exécution des charges et conditions du Bail, du paiement des loyers, charges et accessoires.

Article 7 – GARANTIES

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Sous-locataire verse à la date de signature au Preneur qui le reconnaît, la somme représentant trois (3) mois de loyer HT/HC, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, et sera remboursable après le départ du Sous-locataire, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Sous-Locataire et notamment au titre des loyers et/ou indemnités d'occupation, charges, travaux, impôts, taxes et redevances correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part du règlement des réparations et travaux de remise en état des Locaux.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à être toujours égal à tout moment à trois (3) mois de loyer indexé HT/HC

Dans le cas de résiliation du contrat de Sous-location, par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Sous-locataire, ledit dépôt restera acquis au Preneur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

Si, pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé totalement ou partiellement en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges ou accessoires, le Sous-locataire devrait immédiatement reconstituer le dépôt de garantie de façon à être toujours égal à tout moment à trois (3) mois de loyer de base indexé HT/HC.

De la même manière, dans le cas où le dépôt de garantie serait conservé en tout ou partie par le Preneur en compensation d'une dette du Sous-locataire au titre du Contrat de Sous-location, le Sous-locataire s'oblige, à première demande du Preneur et au plus tard dans les huit jours de cette demande, à lui verser le montant de la TVA afférente au montant du dépôt de garantie ainsi conservé par le Preneur.

En aucun cas, le Sous-locataire ne pourra compenser les derniers termes de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

Article 8 - CESSION - SOUS-LOCATION

Les droits consentis par les présentes sont incessibles et intransmissibles. En conséquence, le Sous-locataire ne pourra céder son droit à la présente Sous-location, les présentes étant consenties intuitu personae.

Toute sous-location totale ou partielle et toute concession de jouissance ou d'un droit quelconque des Locaux, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Article 9 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges, accessoires et prestations, à son échéance exacte, comme à défaut de remboursement au Locataire principal des sommes avancées pour le compte du Sous-locataire ou d'inexécution d'une seule des conditions des présentes, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, la Sous-location sera résiliée de plein droit si bon semble au Locataire principal, nonobstant tout paiement ou exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Au cas où le Sous-locataire se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Fait en deux exemplaires originaux

A

Le

Pour le Locataire principal

La société « MDC04 »

Représentée par Monsieur Alexis DESILLES

Pour le Sous-locataire

La mairie de MELUN

Représentée par Monsieur Louis VOGEL