BAIL DE SOUS-LOCATION – ESPACE EUREKA 32

Entre les soussignés :

La société ARTISTE FORMATION,
SAS au capital de 10 000 €, ayant son siège social au 4 rue de la République, 69001 Lyon,
immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro **843 402 256**,
représentée par **Monsieur César OMENA SILVA GUIGUE**, en sa qualité de Président,
ci-après dénommée **« le Locataire principal »**,

D'une part,

Et :

La société DIGITALMUNDO,
SAS au capital de 1 000 €, ayant son siège social au 242 boulevard Voltaire, 75011 Paris,
immatriculée au RCS de Paris sous le numéro **853 833 879**,
représentée par **Monsieur Solal DONNET**, en sa qualité de Président,
ci-après dénommée **« le Sous-locataire »**,

D'autre part.

EXPOSÉ

Le Locataire principal, titulaire d'un **bail commercial conclu le 6 octobre 2025** pour une durée d'un an (jusqu'au 1er novembre 2026), a obtenu l'autorisation expresse du bailleur de sous-louer tout ou partie des locaux sis à **Ivry-sur-Seine, 32 rue Robert Witchitz, immeuble EUREKA**, à usage de bureaux et de production audiovisuelle.

Le bailleur a autorisé cette sous-location selon les conditions suivantes :

- le Locataire principal demeure seul responsable envers le bailleur de l'exécution du bail principal ;
- la sous-location prendra fin automatiquement à la même date que le bail principal ;
- le Sous-locataire renonce expressément à tout recours ou droit au renouvellement à l'égard du bailleur.

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION

Le Locataire principal sous-loue au Sous-locataire, qui accepte, les **locaux situés au 1er étage de l'immeuble EUREKA**, sis **32 rue Robert Witchitz, 94200 Ivry-sur-Seine**, d'une surface totale de **465 m²**.

Les locaux sont destinés à un **usage exclusif de bureaux et de production audiovisuelle**, conformément à l'objet social du Sous-locataire.

SD COSG

Le Sous-locataire déclare avoir visité les lieux et les accepter dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le Locataire principal.

ARTICLE 2 – DURÉE

La présente sous-location est consentie pour une durée ferme d'un (1) an,
à compter du 6 octobre 2025 pour se terminer le **1er novembre 2026**.
Elle prendra automatiquement fin si le bail principal est résilié, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 3 – LOYER ET CHARGES

3.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer global de :

8 643,60 € TTC par mois (charges comprises)
soit **103 723,20 € TTC par an**, payables **trimestriellement et d'avance**.

Ce montant correspond à **18,59 € TTC/m²/mois**, charges comprises.

3.2 Décomposition du loyer

- **Loyer HT (hors charges)** : 11,32 €/m²/mois
- **Charges HT** (taxe foncière, électricité, eau) : 4,17 €/m²/mois
- **Total HT (loyer + charges)** : 15,49 €/m²/mois
- **TVA (20 %)** : 3,10 €/m²/mois
- **Total TTC** : 18,59 €/m²/mois

Les charges sont **incluses dans le loyer TTC**, mais **révisables au réel** sur présentation des justificatifs.

3.3 Révision

Le loyer sera **indexé chaque année** à la date anniversaire du bail, selon la variation de l'**indice ILAT** publié par l'INSEE, conformément à l'article L.145-38 du Code de commerce.

ARTICLE 4 – DÉPÔT DE GARANTIE

Le Sous-locataire verse au Locataire principal, lors de la signature du présent bail,
un **dépôt de garantie d'un mois de loyer HT**, soit :

5 263,00 € HT – 6 315,60 € TTC

SD LOSG

Ce dépôt ne portera pas intérêt et ne pourra s'imputer sur une échéance de loyer.
Il sera restitué à la fin du bail, sous réserve de la bonne exécution de toutes les obligations.

ARTICLE 5 – DESTINATION DES LIEUX

Les locaux sont loués à **usage exclusif de bureaux et de production audiovisuelle**.
Toute modification de cette destination est subordonnée à l'accord écrit du Locataire principal.

ARTICLE 6 – ACCÈS ET OCCUPATION

Le Sous-locataire, ses salariés, fournisseurs et visiteurs, auront accès aux lieux par le **hall d'entrée principal de l'immeuble** et les **circulations communes** (escalier ou ascenseur central).

Il est interdit :

- d'encombrer ou d'annexer les parties communes ;
- de modifier l'accès existant sans autorisation ;
- d'utiliser les issues de secours autrement qu'en cas d'urgence.

ARTICLE 7 – TRAVAUX ET ÉTAT DES LIEUX

Le Sous-locataire prend les locaux dans leur **état actuel**, sans recours pour travaux à la charge du Locataire principal.
Aucun aménagement ne pourra être entrepris sans autorisation écrite préalable du Locataire principal.

Un **état des lieux contradictoire d'entrée** sera établi lors de la remise des clés.

ARTICLE 8 – CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le Sous-locataire s'engage à respecter **toutes les obligations du bail principal**, dont il déclare avoir reçu copie, notamment :

- interdiction de sous-louer à son tour ;
- respect des règles de sécurité, d'hygiène et de bon voisinage ;
- entretien courant à sa charge.

Le Locataire principal demeure seul responsable vis-à-vis du bailleur pour le paiement du loyer principal et l'exécution des obligations du bail d'origine.

SDLOSG

Le Sous-locataire **renonce à tout recours** contre le bailleur et reconnaît qu'il ne dispose d'**aucun droit au renouvellement** ni d'indemnité d'éviction.

ARTICLE 9 – RÉSILIATION

En cas de non-paiement d'un terme de loyer ou de non-exécution d'une obligation contractuelle, et **un mois après mise en demeure restée sans effet**, le présent bail pourra être **résilié de plein droit**.

En cas de maintien dans les lieux malgré la résiliation, le Sous-locataire sera redevable :

- d'une **indemnité d'occupation** égale au **dernier loyer majoré de 50 %**,
- et d'une **astreinte journalière de 1 % du loyer** jusqu'à libération complète des lieux.

ARTICLE 10 – ÉLECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes :

- **Le Locataire principal** élit domicile à son siège :
  4 rue de la République, 69001 Lyon.
- **Le Sous-locataire** élit domicile à son siège :
  242 boulevard Voltaire, 75011 Paris.

Toute contestation sera portée devant le **Tribunal judiciaire de Créteil**, dont dépendent les locaux loués.

Fait à Ivry-sur-Seine, le 6 octobre 2025, en deux exemplaires originaux.

Le Locataire principal
ARTISTE FORMATION
César OMENA SILVA GUIGUE, Président
(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Artiste Formation
4 rue de la République – 69001 Lyon
843 402 258 RDC Lyon
NDA 8469[illegible] (AURA)
artiste@formabon.com
lu et approuvé

Le Sous-locataire
DIGITALMUNDO
Solal DONNET, Président
(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

lu et approuvé

COSG