

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société SUNNIKAN Consulting, SARL, située au 8 Parvis de Saint Maur à Saint-Maur-des-Fossés (94100), et représentée par Mr Georges MARTIN, en sa qualité de Gérant,

Ci-après dénommée le locataire principal »,
d'une part.

ET

La société ARONE SA, située au 23 rue du Commandant Jean Duhail à Fontenay sous Bois (94120), et représentée par Mr David PIHAN, en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée « le sous-locataire »,
d'autre part.

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ RAPPELÉ QUE :

Le locataire principal est titulaire d'un bail portant sur les locaux suivants : 8 Parvis de Saint-Maur à SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94100), local à usage de bureaux situé au 2^{ème} étage d'une surface d'environ 281 m² ainsi que sept emplacements de parking représentant les lots 112, 113, 114, 147, 148, 149 et 150.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années, commençant à courir le 15 mai 2009 pour expirer le 14 mai 2018.

Dans ce contexte, le sous-locataire a été intéressé par la sous-location d'une partie de ces locaux.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, les parties se sont rapprochées et sont convenues de ce qui suit :

1. Sous-bail • Désignation

Le locataire principal donne par les présentes en sous-location au sous-locataire qui accepte, les locaux dont la désignation suit, dépendant d'un immeuble sis 8 Parvis de Saint-Maur à SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94100) :

- une surface d'environ 67,29 m² (un bureau de 25,74 m², un bureau de 21,86 m², un local serveurs de 6,38 m²),
- une place de parking (lot n° 113).

Cette superficie correspond à une quote-part de 25% de la superficie du locataire principal.

Tels que ces locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception, ni réserve, le sous-locataire les acceptant dans l'état où ils se trouvent et déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

2. Durée

La présente sous-location est consentie pour une durée de neuf années, commençant à courir le 15 mai 2009 pour expirer le 14 mai 2018, avec faculté pour le sous-locataire de mettre fin au présent contrat au terme de chaque période triennale avec un préavis minimum de six mois dans les formes prévues par les dispositions des Articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce.

3. Destination

Les lieux pourront être utilisés par le sous-locataire pour toute une activité de "**BUREAUX**".

4. Sous-loyer et accessoires

Montant

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un sous-loyer annuel, en principal, hors taxes, représentant 25% du loyer principal, soit 9.975 € (neuf mille neuf cent soixante quinze euros) à ce jour.

Le Bailleur ayant accordé, à titre exceptionnel, une franchise d'un mois de loyer HC et HT jusqu'au 14 juin inclus, cette franchise est répercutée au sous-locataire.

Le sous-locataire s'acquittera des charges au prorata de 25% de toutes les charges acquittées par le locataire principal, en particulier :

- les charges locatives,
- les honoraires de gestion annuels,
- les honoraires de rédaction d'acte,
- la taxe sur les bureaux,
- la taxe foncière.

Le récapitulatif s'établit comme suit :

	Loyer principal	Sous-loyer
Loyer annuel	39.900,00 €	9.975,00 €
Provisions sur charges pour le premier trimestre de location	2.320,00 €	580,00 €
Honoraires de gestion annuels	91,47 €	22,87 €
Honoraires de rédaction d'acte	4,5% HT du loyer annuel HT	4,5% HT du loyer annuel HT

Le loyer est assujetti de plein droit à la T.V.A. au taux en vigueur 19,60%.

Modalités de règlement

Le sous-loyer sera payable mensuellement et d'avance au domicile du locataire principal.

Dépôt de garantie

Le sous-locataire verse au locataire principal un dépôt de garantie fixé à 2.493,75 euros (deux mille quatre cent quatre vingt treize euros et soixante quinze cents) correspondant à 3 mois de sous-loyer.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêt, sera remboursable en fin de jouissance au sous-locataire, après déduction de toutes les sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts, réparations ou à tout autre titre.

Ce dépôt devra toujours rester égal à trois mois de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer.

5. Charges et conditions locatives

Les parties seront soumises pendant le cours du sous-bail aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes que le sous-locataire s'engage à exécuter :

Activités autorisées

Le sous-locataire n'exercera dans les lieux que les activités autorisées par le bail principal, ci-dessus limitativement énumérées, à l'exclusion de toute autre.

Le locataire principal se réserve le droit de sous-louer librement les autres locaux pour toute destination de sa convenance, dès lors que cette sous-location ne met pas en péril le bail principal.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants des locaux ou de l'immeuble. Le sous-locataire fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à ce sujet, de manière à ce que le locataire principal ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Garnissement et exploitation

Le sous-locataire tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des sous-loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges de la présente convention.

Le sous-locataire maintiendra les locaux en état d'utilisation effective.

Le sous-locataire fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives généralement nécessaires, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux et à leur situation.

Entretien • Travaux • Réparations

Le sous-locataire prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du locataire principal aucun travail de finition, remise en état ou réparation.

Le sous-locataire tiendra les lieux en bon état d'entretien pendant toute la durée de la présente convention, et effectuera toutes les réparations qui sont habituellement à la charge du sous-locataire.

Le sous-locataire ne pourra faire dans les lieux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation préalable et par écrit du locataire principal et celle du bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du locataire principal et éventuellement de celui du bailleur dont les honoraires seraient à la charge du sous-locataire.

Le sous-locataire laissera au locataire principal à l'issue du présent contrat tous les travaux neufs, de finition, d'amélioration, de modification, de réparation, qu'il aura effectués même avec l'autorisation du locataire principal et du bailleur, sans réclamer aucune indemnité; le locataire principal se réservant le droit d'exiger la remise en état primitif aux frais du sous-locataire de tout ou partie des lieux sous-loués, même si les travaux ont été autorisés.

Le sous-locataire souffrira sans indemnité toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le locataire principal se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et laissera traverser les locaux sous-loués par toutes canalisations nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, que ce soit dans le cadre des locaux existants ou des modifications à venir. Le sous-locataire supportera à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteurs, ou d'installations intérieures desservant privativement les locaux dont il a l'usage, et pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage.

Toutefois, dans l'éventualité où le locataire principal exécuterait des travaux dans les locaux, il devra faire en sorte de ne pas interrompre l'activité des bureaux et communiquer le planning des travaux au sous-locataire préalablement à leur exécution.

6. Prescriptions particulières

Le sous-locataire se conformera aux usages en vigueur et à tout règlement concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble et notamment aux prescriptions du règlement de copropriété s'il existe ou vient à exister.

Le sous-locataire n'utilisera pas les parties communes, galeries, trottoirs, couloirs, etc., pour aucun déballage ou emballage, exposition de marchandise, ou pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

Le sous-locataire n'utilisera aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux qu'il occupe, ni aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des émissions radiotéléphoniques ou de télévision, sans avoir muni ces appareils de dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Le sous-locataire ne chargera pas les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurera de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

Le sous-locataire n'installera pas dans les lieux loués d'autres moteurs ou machines que du matériel de bureau ou informatique, dont le fonctionnement ne doit motiver aucune plainte justifiée de la part des autres occupants, et devra faire cesser sans délai la cause de ce trouble le cas échéant.

Le sous-locataire s'abstiendra de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres, et prendra toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables, et s'abstiendra de jeter des produits corrosifs ou obstruants dans les égouts et canalisations.

Le sous-locataire ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, bannières, banderoles, etc., sur la façade ou sur les surfaces communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du locataire principal et du bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée, conservera un caractère précaire et révocable. [Éventuellement c Le sous-locataire sera autorisé à poser sur la porte d'accès de ses locaux une plaque, dont le type et la dimension auront été agréés par le locataire principal, portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité.]

Le sous-locataire devra obtenir pour toutes enseignes l'autorisation préalable et écrite du locataire principal et éventuellement du bailleur qui devra être appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et le standing de l'immeuble, et fera son affaire personnelle des autorisations administratives requises. [Éventuellement c En outre, le sous-locataire prendra en charge le coût de l'inscription de son nom sur le tableau des occupants installé dans l'entrée de l'immeuble, et des modifications qui pourront lui être apportées.]

Tous les nantisements qui seront consentis par le sous-locataire devront, pour être opposables au locataire principal, lui être signifiés au plus tard dans les quinze jours de leur inscription au Greffe du Tribunal de commerce, dans les conditions prévues par les articles L. 142-1 et suivants du Code de commerce.

7. Responsabilité • Recours

Le sous-locataire renonce à tout recours en responsabilité contre le locataire principal en cas de :

- vol ou tout acte délictueux dont le sous-locataire, ses préposés ou clients pourraient être victimes dans les lieux sous-loués, le locataire principal n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- interruption dans les services de l'immeuble, et notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la ventilation, de la climatisation ou du téléphone, ainsi que l'arrêt même prolongé du fonctionnement des ascenseurs et monte-charges, sauf carence persistante du locataire principal ;

- modification du gardiennage ou du concierge ;
- dégâts causés aux lieux loués et objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou autres circonstances, le sous-locataire devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le locataire principal ;
- agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, leur personnel, fournisseurs ou clients ;
- modification de l'organisation et des emplacements des parkings.

8. Visite des lieux

Le locataire principal se réserve, pour lui ou toute autre personne ou représentant dûment autorisé, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture et après demande préalable, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et de faire effectuer les réparations nécessaires, ou encore de les faire visiter à tout acquéreur, prêteur ou sous-locataire.

9. Cession • Sous-location

Le sous-locataire devra occuper les lieux personnellement et sans pouvoir en concéder la jouissance, totale ou partielle, même gratuite, à un tiers.

10. Révision du loyer

Le sous-loyer sera révisé en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 – dernier trimestre 1953), à l'expiration de chaque période annuelle, et pour la première fois le 15 mai 2010.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du **3^{ème} trimestre 2008 s'élevant à 1594**.

11. Impôts et taxes

Le sous-locataire satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le locataire principal ne puisse être inquiété à ce sujet. Le sous-locataire acquittera notamment les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, et toute autre taxe liée à l'occupation des locaux, et devra justifier de leur acquit à première demande du locataire principal, et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le sous-locataire remboursera au locataire principal la quote-part d'imposition liée à l'occupation des locaux, ainsi que tout autres impôts et taxes nouvelles auxquels le locataire principal pourrait se trouver assujéti pour l'immeuble dont dépendent les locaux loués; de telle sorte que le sous-loyer perçu par le locataire principal soit net de toutes charges et de tout impôt lié à l'usage de l'immeuble.

La partie du remboursement incombant au sous-locataire sera déterminée au prorata des surfaces qu'il occupe dans l'immeuble par rapport à la surface totale des locaux.

12. Parties communes et charges

Le sous-locataire remboursera au locataire principal l'intégralité de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et l'entretien des parties communes des locaux faisant l'objet du bail principal, qui comprendront notamment les frais de femme de ménage, la quote-part du sous-locataire étant déterminée au prorata des surfaces occupées par le sous-locataire par rapport à la superficie totale des locaux.

13. Assurances

Le locataire principal fera assurer les locaux et les aménagements immobiliers auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et les risques divers, ainsi que contre les conséquences pécuniaires de toute action civile susceptible d'être intentée par des tiers en raison de dommages causés du fait de l'occupation des locaux. Le sous-locataire est tenu pour sa part de s'assurer contre tous les risques pouvant résulter de son occupation des locaux pour le locataire principal et l'immeuble, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Les dispositifs de sécurité installés par le sous-locataire devront être conformes aux prescriptions réglementaires, et aux exigences des compagnies d'assurance.

À sa première demande, le sous-locataire devra communiquer copie de ses contrats et justifier du paiement de ses primes.

Tout sinistre devra faire l'objet d'une déclaration immédiate adressée au locataire principal avec copie de la déclaration adressée à la compagnie d'assurance du sous-locataire.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, toutes les indemnités d'assurance dues au sous-locataire par toute compagnie seront affectées au privilège du locataire principal, les présentes valant transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le sous-locataire devra faire inclure dans ses polices d'assurance une clause les obligeant à aviser immédiatement le locataire principal de la suspension des garanties, notamment pour non paiement des primes, ou de la résiliation de la police.

14. Modifications • Tolérance • Indivisibilité

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral, ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité du locataire principal, ou de simples tolérances, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, le locataire principal restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et conditions du présent contrat.

15. État des lieux d'entrée

Dans les huit jours à compter de la signature des présentes un état des lieux sera dressé contradictoirement par les parties ou leurs représentants, à leurs frais partagés.

A défaut d'état des lieux, le sous-locataire reconnaît qu'il sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état et qu'il ne pourra postérieurement établir la preuve contraire.

16. Restitution des lieux

Avant de déménager, le sous-locataire devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son sous-loyer et des accessoires.

Il devra également rendre en bon état les lieux sous-loués, et devra acquitter le montant des réparations qui pourrait être dû. À cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la convention, il sera établi un état de lieux et des réparations à effectuer incombant au sous-locataire, d'un commun accord entre les parties ou par Huissier de Justice saisi par la partie la plus diligente.

Le locataire principal fera ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix au juste prix et notifiera au sous-locataire par lettre recommandée avec AR, le coût de l'exécution des réparations.

17. Clause résolutoire • Sanctions

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de sous-loyer, ou fraction de terme de sous-loyer, ou accessoires à son échéance, ou en cas de défaut de paiement de toute somme due au titre de la révision du sous-loyer ou de son renouvellement éventuel, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du contrat et un mois après mise en demeure restée infructueuse, le présent sous-bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Compétence est en tant que besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du sous-locataire.

À défaut de paiement du sous-loyer, des accessoires, et des sommes exigibles à chaque terme en vertu de présent sous-bail, ou de sa révision ou son renouvellement éventuel, et quinze jours après une simple lettre recommandée avec AR demeurée sans suite, les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des sous-loyers d'avance, du dépôt de garantie, et de l'indemnité éventuelle d'entrée, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au locataire principal, sans compensation avec les sommes que pourrait réclamer le sous-locataire, que la résiliation soit fautive ou non.

L'indemnité d'occupation à la charge du sous-locataire en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du sous-bail, sera fixée d'un commun accord entre les parties ou à défaut par le Juge, et ne pourra en aucun cas être inférieure au montant du sous-loyer majoré de 10 %.

18. Frais • Élection de domicile

Le locataire principal a, en application des dispositions de l'article 260 2° du CGI, opté pour l'assujettissement à la TVA des loyers perçus au titre de l'immeuble considéré. En conséquence, le loyer stipulé aux présentes

s'entend hors taxes, le sous-locataire devant par suite acquitter, entre les mains du locataire principal, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire, ou de substitution, aux taux légalement en vigueur .

Le locataire principal fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule des présentes. Le sous-locataire fait élection de domicile dans les lieux loués à compter de l'entrée en jouissance.

Fait en 2 exemplaires originaux.

À Saint-Maur-des-Fossés, le _____

Le locataire principal

Le sous-locataire

Mr Georges MARTIN

Mr David PIHAN

Gérant

Directeur Général

Source : <http://www.lentreprise.com/outils/lettre-ontrat/article/12967.html>