

SOUS-LOCATION DEROGATOIRE

Entre les soussignés

Quest for change, dont le siège social est situé 11 rue de l'Académie, 67 000 Strasbourg, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 478 443 898, représenté par son dirigeant Monsieur Pascal Neuville, dûment habilité à l'effet des présentes.

ci-après dénommé(e) le « Locataire»,

d'une part,

Et

Université de Reims Champagne Ardenne, dont le siège social est situé 2 avenue Robert Schuman, 51 724 Reims, enregistré au répertoire Sirene sous le numéro 195 112 966 00799, représentée par son président Monsieur Guillaume Gellé, dûment habilité à l'effet des présentes.

ci-après dénommé(e) le « Sous-locataire»,

d'autre part,

ci-après dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le Locataire est titulaire d'un bail commercial en date du 15 mai 2023 portant sur un immeuble en copropriété comprenant les lots n°45, 46, 57, 58, 59 et 60 sis 28-30-32 rue Thiers, 35Bis boulevard Foch et rue de la Tirelire 51 100 Reims dans lequel il exerce notamment l'activité de coworking.

Ce bail (ci-après « **Bail** ») a été consenti au Locataire pour une durée de trois, six, neuf années entières, à compter du 15 mai 2023, dans les termes et conditions des articles L. 145-1 à L. L145-60 du Code de commerce par Monsieur Marc Templier et la SCI Templier, société civile immobilière, au capital de 1524,49 euros, dont le siège social est situé 4 rue Condorcet, 51 100 Reims, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Reims sous le numéro D 342 034 303, représenté par son gérant, Monsieur Marc Templier (ci-après désigné le « **Bailleur** »).

C'est dans ce contexte, afin de permettre au Locataire d'exercer son activité de coworking prévue au Bail et ainsi de mettre à disposition du Sous-locataire des locaux à usage principal de bureaux que les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent contrat de sous-location (ci-après la « **Sous-location** »).

Les Parties reconnaissent avoir librement négocié, entre elles et avec l'assistance de leurs conseils financiers et juridiques respectifs, l'ensemble des termes et conditions de la présente Sous-location, aucune condition n'ayant été soustraite à la discussion des Parties. En tant que de besoin, les Parties déclarent par conséquent que la Sous-location constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre (i) avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et (ii) se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie. Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion de la présente Sous-location.

En toute connaissance de cause, suffisamment informées, les Parties ont soumis leurs engagements aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, entendant expressément déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce et mesurant exactement les conséquences de leur choix.

Enfin, les Parties déclarent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et notamment :

- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été, sur les dix dernières années, en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- Qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- Qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- Qu'elles et leurs représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux, et le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées des présentes ;

- Que la signature et l'exécution des présentes par elles ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

Les Parties conviennent expressément que l'exposé ci-dessus fait partie intégrante de la présente Sous-location et qu'il a la même force obligatoire que l'ensemble des dispositions qui suivent.

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

Objet - Régime juridique - Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par le présent acte, le Locataire donne en sous-location au Sous-locataire, qui accepte, les locaux ci-après désignés (les « Locaux sous-loués ») aux clauses et conditions suivantes.

Ce contrat est fait en application de l'article L. 145-5 du code de commerce et, à ce titre, n'est pas soumis aux dispositions générales des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

La Sous-location est en revanche soumise aux stipulations ci-après et aux dispositions du Code civil.

Les Parties s'engagent également à respecter les prescriptions des lois et règlements ainsi que celles du règlement intérieur de l'immeuble (**Annexe 5**).

Le Sous-Locataire ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit sur les Locaux sous-loués en dehors de ceux consentis par les présentes. De la même manière, il ne pourra pas se prévaloir d'aucun droit à l'égard du Bailleur, résultant notamment du statut des baux commerciaux, ce qu'il reconnaît et accepte.

Article 2 – Durée – faculté de résiliation

La Sous-location est consentie et acceptée pour une durée ferme de **9 (neuf) mois** courant à compter de la date de livraison des Locaux sous-loués, prévue le **22 janvier 2024**.

À l'expiration de la durée de neuf (9) mois prévues ci-avant, la Sous-location prendra automatiquement et de plein droit fin. Il pourra toutefois être convenu entre les Parties de renouveler la Sous-location pour une nouvelle durée de neuf (9) mois sous réserve de l'envoi, par tout moyen, d'une demande en ce sens par le Sous-locataire un (1) mois avant la fin de la Sous-location.

La durée de Sous-location ne pourra en tout état de cause pas excéder une durée totale de trente-six (36) mois.

La Sous-location prendra également fin automatiquement et de plein droit au cas où le Bail viendrait à prendre fin, en ce compris par anticipation pour quelle que cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel, sans indemnité de la part du Locataire.

Locaux

Article 3 – Désignation

Le Locataire donne à bail au Sous-locataire, qui accepte, les locaux situés au 28 rue Thiers, 51 100, Reims ci-après désignés :

- Un bureau dédié composé de six (6) positions à usage exclusif de bureaux d'une superficie globale d'environ 20 m².

D'un commun accord, le Sous-locataire prendra les Locaux sous-loués tel qu'ils existent et qu'ils apparaissent sur les plans annexés aux présentes en **Annexe 2**.

Le Sous-locataire déclare avoir une parfaite connaissance desdits Locaux sous-loués pour les avoir visités et les estime conformes à l'usage auquel il les destine.

De convention expresse entre les Parties, ces Locaux sous-loués forment un tout indivisible.

En outre, il est convenu que le Sous-locataire reconnaît que le Locataire aura rempli l'ensemble de ses obligations au titre de l'article 1719 du Code civil par la livraison des Locaux sous-loués au Sous-locataire dans l'état mentionné ci-avant.

Article 4 – Destination

Les Locaux sous-loués sont destinés à un usage exclusif de bureaux pour des entreprises d'innovation, sans faculté d'y adjoindre des activités connexes ou complémentaires.

Le Sous-locataire est tenu d'exploiter constamment et simultanément l'ensemble des activités ci-dessus autorisées.

Le Locataire se réserve la possibilité de sous-louer d'autres locaux dans le même immeuble pour la même activité.

Le Sous-locataire s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Locataire et le Bailleur ne puissent jamais être inquiétés ou recherchés au sujet de tels troubles.

Le Sous-Locataire fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux sous-loués, le Locataire n'étant tenu à aucune obligation quelle qu'elle soit à ce titre.

Le Sous-locataire s'oblige à respecter, à ses frais et sous sa responsabilité, toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux sous-loués.

Article 5 – Livraison – État des lieux initial

Conformément à l'article 4 des présentes, le Sous-locataire accepte de se faire livrer les Locaux sous-loués tel qu'ils existent et qu'ils apparaissent sur les plans annexés aux présentes en **Annexe 2**.

Ainsi, le Sous-locataire prendra les Locaux sous-loués 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, ni réduction du loyer.

Un état des lieux amiable et contradictoire sera dressé par les Parties à la remise des clés.

Ce constat sera réalisé en deux exemplaires, un pour chaque Partie.

Le Sous-locataire reconnaît l'état des Locaux sous-loués comme étant conforme à la Sous-location en signant le constat.

Le Sous-locataire sera convoqué à l'état des lieux d'entrée par tout moyen cinq (5) jours calendaires à l'avance.

La date de livraison définitive telle que précisée dans la convocation mentionnée ci-avant pourra être reportée à une date ultérieure par le Locataire, sans indemnité, en cas de force majeure ou, plus généralement, d'évènement extérieur à la volonté du Sous-locataire rendant la livraison à la date annoncée impossible.

Article 6 – État des risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, un état des risques de pollution ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés aux présentes (**Annexe 3**).

L'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 et il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Article 7 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique des Locaux sous-loués est en cours d'établissement. Il sera remis au Sous-locataire au plus tard à la date de livraison des Locaux sous-loués et sera annexé aux présentes (**Annexe 3**).

Conditions financières

Article 8 – Loyer

La Sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal de **mille cinq cent quarante-trois euros (1543 €) HT**.

Le Locataire consent une remise de loyer de deux mille deux cent quatre-vingt-un (2 281 €) pour la période de neuf mois à compter de la date du présent contrat.

Le Sous-Locataire sera ainsi redevable d'un loyer de douze mille trois cent quarante-quatre euros (12 344€) HT soit quatorze mille huit cent douze et quatre-vingts centimes (14 812,80€) toutes taxes comprises comprenant une provision sur charges de 6% par mois soit de quatre-vingt-douze euros et cinquante-huit centimes (92,58 €).

Le loyer sera payé par le Sous-locataire au Locataire trimestriellement et d'avance, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil.

Le loyer et ses accessoires seront payables par prélèvement automatique sur le compte bancaire du Sous-locataire, dont les références devront être communiquées au Locataire en amont de la signature des présentes.

Le Sous-locataire renonce expressément à se prévaloir à l'égard du Locataire des dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil pour s'opposer au paiement des loyers et des charges pour quelle que raison que ce soit.

Article 9 – Indexation

Le loyer sera révisé annuellement en fonction des variations de l'indice national des loyers des activités tertiaires (ILC) publié par l'INSEE.

L'indexation du loyer interviendra chaque année à la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance du contrat, de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable, en comparant :

- le dernier ILC publié à la date de l'indexation
- au dernier ILC publié à la date de prise d'effet du contrat pour la première indexation, puis à l'ILC utilisé pour la dernière indexation pour les indexations suivantes.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le Sous-locataire à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Si l'indice de référence venait à disparaître, les Parties conviennent d'utiliser l'indice qui serait publié en remplacement. À défaut d'indice de remplacement, elles conviennent de le faire fixer par un expert qui sera désigné amiablement d'un commun accord ou, à défaut d'accord dans un délai raisonnable, judiciairement par le Président du Tribunal Judiciaire de Reims à la requête de la Partie la plus diligente et à frais partagés.

Article 10 – Charges, prestations et taxes

Le Loyer susvisé est entendu charges comprises.

Il est toutefois précisé qu'en cas de hausse des charges du Locataire au regard du Bail, le montant du Loyer pourra être augmenté au prorata des surfaces occupées.

Article 11 – Charges, impôts, contributions et taxes propres au Sous-locataire

Le Sous-locataire devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, ou taxes dont il est le redevable légal. Il devra en justifier sans délai à la demande du Locataire et, lors de son départ des Locaux sous-loués, avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

Le Sous-locataire s'engage notamment à acquitter entre les mains du Locataire, en sus du montant du Loyer tel que défini à l'article 10 des présentes, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire, équivalente, ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si par impossible le Locataire était amené à régler certains impôts, contributions ou taxes à la charge du Sous-Locataire, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande sous réserve de la production des justificatifs correspondants.

Article 12 – Garnissement

Le Sous-locataire devra maintenir les Locaux sous-loués constamment garnis de matériel, marchandises (si la destination contractuelle les autorise) en quantité et de valeur conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des Locaux sous-loués.

Article 13 - Assurances

Le Sous-locataire est tenu de faire assurer auprès d'une compagnie française notoirement solvable par une ou plusieurs polices, à compter de la livraison des Locaux sous-loués :

- la totalité des mobiliers, matériels, agencements installés ou réalisés à ses frais, ainsi que les marchandises et embellissements, et plus généralement tous les biens lui appartenant, confiés ou dont il a la garde, contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, catastrophe naturelle, vandalisme, grêle, bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets ainsi que ;
- la privation de jouissance, et à maintenir ces polices d'assurances en place pendant toute la durée de la Sous-Location.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Locataire.

- **Assurances responsabilité civile**

Le Sous-locataire devra également souscrire une police responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de dommages corporels, matériels et/ou immatériels causés à autrui, soit du fait de l'occupation des Locaux sous-loués, soit du fait de l'aménagement à la charge du Sous-locataire, soit du fait de son activité.

En cas d'accident survenant dans les Locaux-sous-loués et/ou du fait de l'exploitation desdits locaux pendant la Sous-location, le Sous-locataire prendra, à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité en résultant à l'égard du Locataire, comme de tous tiers, sans que le Locataire puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

A son entrée dans les Locaux sous-loués puis à tout moment sur simple demande du Locataire, le Sous-locataire devra lui fournir les justificatifs de la souscription d'une police conforme à la présente Sous-location.

Le montant des garanties d'assurances (incendies, explosions, risques divers et responsabilité civile) souscrites par le Sous-Locataire ne constituera en aucun cas une limite de ses engagements vis-à-vis du Locataire.

Le Sous-locataire s'engage à informer sans délai le Locataire en cas d'incident ou de sinistre dans les Locaux sous-loués.

Le Sous-locataire renonce à tous recours à l'encontre du Locataire et de son assureur pour les risques qui doivent être couverts par une police d'assurance à sa charge en vertu des dispositions ci-avant. Il s'engage à obtenir une renonciation de même nature de la part de son assureur.

Réciproquement, le Locataire renonce à tous recours à l'encontre du Sous-locataire et de son assureur pour les risques qui doivent être couverts par une police d'assurance à sa charge en vertu des dispositions ci-avant. Il s'engage à obtenir une renonciation de même nature de la part de son assureur.

Article 14 – Responsabilité et renonciation à recours

La responsabilité du Locataire ne peut être engagée en cas de trouble apporté à la jouissance du Sous-locataire ou de dommage causé par les tiers pour quelle que raison que ce soit et notamment en cas de trouble de jouissance, en cas de vol ou de cambriolage, en cas d'interruption dans les services de l'immeuble et notamment en cas d'interruption du service des eaux, de l'électricité ou tous autres services.

Le Sous-locataire renonce à tout recours à l'encontre du Locataire à ce titre.

Conditions d'occupation

Article 15 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Sous-locataire devra occuper et exploiter les Locaux sous-loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Il devra les utiliser conformément aux usages de sa profession et dans le strict respect de la destination contractuelle et des lois et règlements en vigueur.

Il est expressément convenu que le Sous-locataire bénéficiera d'un droit d'usage, commun à l'ensemble des occupants (Locataire, autres sous-locataires), des espaces partagés suivants :

- salles de réunion ;
- couloirs ;
- salle d'attente ;
- Espaces de détente ;
- Cuisine ;
- Open Space.

L'usage de ces espaces partagés devra se faire en concertation et en bonne entente avec les autres occupants (Locataire et autres sous-locataires), de façon à ce que chacun des occupants puisse exercer paisiblement son activité.

Le Sous-locataire pourra par ailleurs bénéficier librement du WIFI, de l'imprimante et du café mis à la disposition de l'ensemble des sous-locataires.

Le Sous-locataire devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon à ce que le Locataire ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Sous-locataire ne devra à aucun moment encombrer les parties communes ou partagées avec d'autres sous-locataires et/ou avec le Locataire avec des objets ou effets mobiliers lui appartenant.

Le Sous-locataire devra se conformer aux prescriptions du règlement intérieur de l'immeuble annexé aux présentes (**Annexe 4**) et notamment en ce qui concerne l'élimination des ordures ménagères, ou déchets dus à son activité.

Le Sous-locataire ne pourra installer aucune plaque, enseigne lumineuse ou non, enseigne en drapeau, dans les parties communes ou partagées ou sur la façade de l'immeuble, sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Locataire.

Le Sous-locataire fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'utilisation professionnelle ou commerciale des Locaux sous-loués pour l'activité considérée.

Le Sous-locataire devra faire son affaire personnelle, de sorte que le Locataire ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux sous-loués. Au cas où le Locataire serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du Sous-locataire, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

Article 16 – Charges et conditions du Bail

Le Sous-Locataire s'oblige à respecter l'intégralité des clauses et conditions applicables au Locataire en vertu du Bail, qui est annexé aux présentes (**Annexe 5**) et dont le Sous-locataire déclare avoir pris connaissance et reconnaître l'application à son égard, en toutes ses dispositions complémentaires aux dispositions de la présente Sous-location et **à l'exclusion des dispositions relatives au statut des baux commerciaux.**

Article 17 – Visite des locaux

Le Sous-locataire devra laisser libre accès aux Locaux sous-loués au Locataire, au Bailleur, à leurs représentants respectifs et à tous techniciens désignés par le Locataire et/ ou le Bailleur, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Dans le mois qui précédera l'expiration de la Sous-Location, le Sous-locataire devra également laisser visiter les Locaux sous-loués en vue de leur future location, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures moyennant un préavis de 48h.

Le même droit de visite existera en cas de mise en vente des Locaux sous-loués ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 18 – Cession et sous-sous-location

La présente Sous-location étant conclue *intuitu personae* en considération de la personne du Sous-locataire, le Sous-locataire devra occuper et exploiter personnellement les Locaux sous-loués.

Toute cession ou apport de la Sous-location à un tiers, sous quelle que forme que ce soit, et toute sous-sous-location ou mise à disposition des Locaux sous-loués à un tiers sous quelle que forme que ce soit, même provisoirement, occasionnellement et/ou à titre gratuit, est strictement prohibée.

Entretien des locaux - Travaux

Article 19 – Entretien des locaux

Le Sous-locataire aura la charge de toutes les réparations (à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil), et de l'entretien des Locaux sous-loués et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'ils se révéleront nécessaires afin de maintenir les Locaux sous-loués en parfait état et conformes à la réglementation en vigueur, de façon à ce que le Locataire ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

Ces réparations, mises aux normes et entretiens devront être réalisées, aux frais du Sous-locataire, par des entreprises préalablement approuvées par le Locataire.

Faute d'exécution des réparations et de l'entretien des Locaux sous-loués mis à sa charge par le Sous-locataire, quinze (15) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou en partie infructueuse, le Locataire se réserve le droit d'y faire procéder en lieu et place du Sous-locataire, aux frais de ce dernier.

Article 20 – Travaux à l'initiative du Bailleur ou du Locataire

Le Sous-locataire devra souffrir sans indemnité ni réduction de loyer quels qu'en soient les inconvénients, toutes réparations de quelle que nature que ce soit, , de même que tous travaux de restructuration, d'amélioration ou autres, toute construction nouvelle ou surélévation que le Bailleur ou le Locataire se réserve de faire exécuter dans l'immeuble ou les Locaux sous-loués ou à l'extérieur

Néanmoins, conformément à l'article 1724 du Code civil, si ces travaux venaient à excéder vingt et un jours, le prix de la Sous-location serait diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le Sous-locataire aura été privé.

Le Sous-locataire devra déposer et faire reposer, à ses frais, tous agencements intérieurs ou appareils dont l'enlèvement serait rendu nécessaire par l'exécution de travaux ou réparations de toute nature.

Article 21 – Travaux, du Sous-locataire

Le Sous-locataire ne pourra effectuer de travaux quelconques dans les Locaux sous-loués.

Fin du contrat et pénalités

Article 22 – Restitution des Locaux Sous-loués - Accession

A l'expiration des présentes, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelle que cause que ce soit,

les Locaux sous-loués seront restitués par le Sous-locataire en parfait état d'entretien et de réparations dans leur état primitif.

Le Sous-locataire devra prévenir le Locataire de la date exacte de son déménagement au plus tard trente (30) jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les Locaux sous-loués de toute occupation et les avoir vidés de tout encombrement.

Lors de la restitution, les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire.

Si à la date de l'état des lieux, des réparations à la charge du Sous-locataire n'ont pas été effectuées, le Locataire y fera procéder, aux frais du Sous-locataire. **Article 23 – Clause résolutoire**

A défaut d'exécution par le Sous-locataire de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, notamment à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges, accessoires et prestations à son échéance exacte, et un (1) mois après un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire, resté en tout ou en partie sans effet, la Sous-Location sera résiliée de plein droit, nonobstant tout paiement ou exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le Sous-Locataire ou tout occupant de son chef se refuserait à quitter les Locaux sous-loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire et exécutoire nonobstant appel.

Le refus pour le Sous-locataire de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Locataire au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à trois (3) mois de loyer charges comprises, celle-ci étant due au Locataire au prorata du nombre de jour d'occupation sans droit ni titre, sans préjudice des dommages-intérêts au titre de la réparation du préjudice subi par le Locataire du fait de cette occupation.

Article 23 – Autres sanctions, intérêts et pénalités

Tous les frais et honoraires que le Locataire serait amené à engager à la suite de la non-exécution par le Sous-locataire de l'une quelconque de ses obligations, ainsi que les mesures conservatoires éventuelles, seront à la charge du Sous-locataire et porteront eux-mêmes intérêt selon les mêmes modalités que le loyer.

A défaut de paiement d'une somme exigible (loyers, charges, honoraires, etc.) à sa date d'échéance, celle-ci fera l'objet d'un calcul d'intérêt au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de quatre (4) points et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Sous-locataire étant mis en demeure par le seul effet de la signature de la présente Sous-location.

Toute somme exigible non payée dans un délai de quinze (15) jours après envoi d'une mise en demeure par le Locataire au Sous-locataire sera automatiquement et de plein droit majorée de dix pourcents (10%).

Dispositions diverses

Article 24 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente Sous-location ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Article 25 – Frais

Chaque Partie supporte la charge de ses propres frais, droits et honoraires afférents à la rédaction du présent acte.

Article 26 – Election de domicile et compétence juridictionnelle

Pour l'exécution des présentes, le Locataire élit domicile en son siège social sus désigné et le Sous-locataire élit domicile dans les Locaux.

Pour tous litiges relatifs aux présentes, les Parties donnent compétence au Tribunal Judiciaire de Reims nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

Article 27 – Données personnelles

Il est rappelé que l'objet des présentes n'implique pas que l'une des Parties procède pour le compte de l'autre à un traitement de données personnelles.

Toutefois, à compter de la signature des présentes, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel protégées par la réglementation relative à la protection des données personnelles comprenant les dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable depuis le 25 mai 2018 (RGPD).

Les données à caractère personnel figurant dans les présentes ou collectées au cours de la relation contractuelle seront traitées par les Parties conformément à la Réglementation en vigueur.

Dans le cadre des présentes, les informations recueillies par les Parties pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, le Sous-locataire agissant le cas échéant en qualité de responsable de traitement, aux fins notamment de gestion, de suivi de la relation contractuelle et d'exécution de la présente Sous-location entre les Parties. Le Sous-locataire s'engage à en assurer ou faire assurer la confidentialité conformément à la Réglementation en vigueur.

Article 28 – Signature électronique

Les Parties ont fait part de leur volonté de recourir à la signature électronique du présent acte conformément à l'article 1367 du code civil. Ainsi, elles déclarent et reconnaissent que le procédé de signature utilisé par la plateforme Docu Sign permet d'assurer l'identité des signataires et garantit l'intégrité de l'acte et de ses annexes. Les Parties renoncent donc définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu du présent acte pour un motif lié à l'utilisation de ce procédé.

Article 39- Pièces contractuelles

La présente Sous-location comporte différentes annexes qui en font partie intégrante :

Annexe 1 – Pouvoir, avis de situation Sirène du Sous-locataire

Annexe 2 –Plans des Locaux sous-loués

Annexe 3 – Dossier de diagnostics

Annexe 4 – Règlement intérieur de l'immeuble

Annexe 5 – Bail