**CONTRAT DE SOUS-LOCATION PROFESSIONNELLE**

**DESIGNATION DES PARTIES**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

**Le Locataire  
Société SAS KHEPRI FORMATION**, dont le siège social est situé 188, Grande rue Charles de Gaulle,

94130 Nogent sur Marne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro d'identification RCS Créteil 811 445 410 00012, représentée par la Présidente Madame Evelyne REVELLAT en sa qualité de Présidente, dument habilitée ;

Ci-après désigné le "**Locataire**",

**Et, d’autre part,**

**Le Sous-locataire,**

**DIETAVIE**, **Société d’Exercice Libéral de Diététiciens** au capital de 1000 € immatriculée au RCS Paris sous le numéro SIRET 849 562 889 00014,sise au 2, rue de Lagny, 75020 Paris, représentée par Madame Virginie DUBOIS, Présidente, d’autre part, ,

Ci-après désigné le "**Sous-locataire**",

Le Locataire et le Sous-locataire étant ci-après désignés, ensemble, les "**Parties**".

**IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT**

Le Locataire loue un local situé à l'adresse suivante :

188, Grande rue Charles de Gaulle, 94130 Nogent sur Marne.

Ce local appartient à :

SCI ALKOR**,** ci-après désigné le Bailleur, qui a accepté de le louer au Locataire après signature d'un contrat de bail le 21/06/2019. Cette date prévaut pour tout calcul de préavis.

Le Bailleur a par la suite autorisé par écrit le Locataire à sous-louer au Sous-locataire le local concerné par le présent contrat. Une copie de cette autorisation écrite sera jointe en annexe au présent document. **IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT**

**ARTICLE I - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS**

Par le présent contrat, le Locataire donne en sous-location au Sous-locataire une partie du local situé à l'adresse suivante :

188, Grande rue Charles de Gaulle, 94130 Nogent sur Marne.

La partie du local donnée en sous-location au Sous-locataire, d'une superficie totale de 10 m², mesurée en application des dispositions des dispositions de l'Article R\*111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Sous-locataire reconnait ici avoir pris connaissance de l'ensemble des caractéristiques et des équipements du local sous-loué, tel que décrit dans le bail initial ainsi que dans ses annexes,

notamment le cas échéant le dossier de diagnostic technique comprenant un diagnostic de performance énergétique.

**ARTICLE II - DURÉE DU PRÉSENT CONTRAT**

Le présent contrat de sous-location qui prend effet le : 07/09/2020, et est conclu pour une durée d’un an renouvelable tacitement.

Il prendra effet à la date de signature du présent contrat.

**ARTICLE III - DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX** **LOUÉS**

Le Sous-locataire déclare destiner les lieux à l'exercice des consultations en diététique par des diététiciens diplômés. Il s'engage à n'exercer dans les lieux loués que l'activité professionnelle suivante, dont il certifie la conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles applicables.

La prestation de mise à disposition des locaux comprend également la fourniture en EDF, eau, bureau, assurances, impôts fonciers, contrats de service ou de maintenance divers, ménage.

A l’exercice de la profession de diététicienne.

Pour l'exécution du présent contrat, le Sous-locataire fait élection de domicile dans le local loué.

**ARTICLE IV : TEXTES ET RÈGLES APPLICABLES À LA SOUS-LOCATION**

Le Sous-locataire s'engage à respecter les règlements en vigueur concernant notamment l'environnement, l'hygiène, la voirie, et si cela est pertinent, les conditions de travail de ses salariés, afin que le Locataire ne puisse être inquiété pour des agissements n'étant pas de son fait.

Par ailleurs, Le Sous-locataire se doit de respecter toutes les dispositions du règlement de copropriété auquel le local est soumis, notamment celles concernant les conditions d'occupation des lieux et les règles d'hygiène et de sécurité applicables à la copropriété.

**ARTICLE V - MONTANT DU LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer réglé par deux modalités indissociables :

1/ Un abonnement mensuel de 59€ /mois est prélevé tous les 5 du mois. Cet abonnement sera effectif pour ce contrat à partir du 5 septembre 2020.

2/ L’achat de forfait prépayé acheté en ligne qui se décompte au fur et à mesure des réservations de salles. Ce forfait permet de régler des réservations à la demi-heure, à l’heure, à la demi-journée ou à la journée.

Le montant de l’heure est de 14,40 € TTC. Une dégressivité s’applique automatiquement dès lors qu’une réservation est faite à partir de 4 heures consécutives, soit 46,08 € TTC / ½ journée de 4 heures, soit 11,52€ /heure.

Le montant de ce loyer correspond à 20 % du chiffre d'affaires d’activité du praticien réalisé dans le local mis à disposition.

Le loyer est susceptible d’être revu en fonction des variations de l’indice des loyers l’indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l’I.N.S.E.E.

Il sera automatiquement ajusté chaque année à la date anniversaire du bail dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l’indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l’I.N.S.E.E constatée par rapport à l’année précédente.

L’indice ILAT de référence, lors de la prise d’effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes. La révision de ce loyer fixe interviendra en concertation préalable pour faire en sorte de respecter notre accord concernant le ratio de 20% du chiffre d’affaires d’activité du praticien.

Le loyer comprend les services et abonnements suivants :

Abonnement Internet, eau, électricité.

Le Sous-locataire s'oblige à s'acquitter de toute autre consommation personnelle.

**ARTICLE VI - OBLIGATIONS DES PARTIES**

*§1. Obligations*  *du Locataire* *envers* *le Sous-locataire*

Par les présentes, le Locataire s'engage à mettre à disposition du Sous-locataire un cabinet décent, au sens du décret n° 2002-120 du 20 janvier 2002, en bon état d'usage et de réparation. Le Sous-locataire pourra demander au Locataire la mise en conformité du cabinet qui ne satisfait pas aux conditions de décence, sur le fondement de l'Article 20-1 de la loi n° 86-462 du 6 juillet 1989.

*§2. Obligations* *du Sous-locataire*

Le Sous-locataire s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée dans les lieux, à les entretenir en bon état et à les rendre dans l'état où il les a reçus à l'issue du présent contrat.

Le Sous-locataire s'engage à obtenir préalablement à l'exercice de ses activités toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Il s'engage à payer toutes les sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux sous-loués et à l'utilisation des locaux.

Dans le cas où le Sous-locataire déciderait de modifier de façon considérable l'exploitation de son activité, il s'engage à en aviser le Locataire dans les plus brefs délais.

Le Sous-locataire ne pourra entreprendre aucune transformation sans le consentement écrit du Locataire et du Bailleur. Néanmoins tous les travaux de remise en état des lieux consécutifs à la sous-location seront à la charge exclusive du Sous-locataire.

Il s'engage à payer le loyer et les charges récupérables selon les modalités fixées dans le présent contrat, et à user et jouir paisiblement du local suivant la destination précisée dans le présent contrat.

**ARTICLE VII - ETAT DES LIEUX**

*§1. Etat des lieux d'entrée*

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée dans les lieux. Il demeurera annexé au présent contrat. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble des

éléments du local sur lequel porte le présent contrat de sous-location au moment de la remise des clés au Sous-locataire.

A défaut d'établissement de l'état des lieux, le local, ainsi que les meubles meublants le garnissant le cas échéant, seront réputés avoir été livrés en bon état.

*§2. Etat des lieux de sortie*

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement en fin de bail, après que les Parties aient convenu d'un rendez-vous au moins huit jours à l'avance.

**ARTICLE VIII : ENTRETIEN DU** **LOCAL** **SOUS-LOUÉ**

Le Sous-locataire s'engage à maintenir le local en bon état pendant toute la durée du présent contrat de sous-location, et à y effectuer sans délai toutes les réparations qui pourraient s'avérer nécessaires et qui sont normalement du ressort du Locataire.

Son attention est attirée sur le fait que tous les dégâts occasionnés au local sous-loué par lui-même, les personnes qu'il accueille, les animaux ou objets sous sa garde lui seront imputables. Les réparations rendues nécessaires par ces éventuels dégâts seront à la charge complète du Sous-locataire.

**ARTICLE IX - CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le Sous-locataire ne pourra céder son droit à la présente sous-location. Il ne pourra pas non plus sous-louer ou prêter les lieux concernés par le présent contrat de sous-location.

Néanmoins, une sous-location pourra être consentie à une entreprise ou entité appartenant au même groupe que le Sous-locataire.

**ARTICLE X - FRAIS**

Tous les frais liés à l'exécution du présent contrat seront à la charge du Sous-locataire qui s'y oblige.

**ARTICLE XI - ASSURANCES**

Le Sous-locataire s'engage à souscrire une police d'assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée du présent contrat, contre les risques pouvant naître de l'exercice de son activité professionnelle.

**ARTICLE XII - RÉSOLUTION DU CONTRAT**

Le présent contrat sera résolu de plein droit à son échéance.

Il sera résilié de plein droit dans l'un des cas suivants :

* En cas de non-paiement d'une échéance de loyer, charges, frais ou accessoires, et de tout montant dû par le Sous-locataire au Locataire, si un commandement de payer est demeuré

infructueux au bout d'un délai d'un mois. Dans ce cas, le Sous-locataire pourra être expulsé en vertu d'une décision rendue par le tribunal compétent ;

* Dans le cas où le Sous-locataire manque à son obligation d'user paisiblement du local sous-loué et qu'il en résulte un trouble de voisinage constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
* En cas de résiliation du contrat de bail conclu entre le Locataire et le Bailleur des lieux.

D'autre part, il pourra être résilié à la demande de l'une des Parties sous réserve du respect du préavis suivant : deux mois.

**ARTICLE XIII - LITIGES ET DROIT APPLICABLE**

Tout litige relatif notamment à la formation, la validité, l'interprétation, l'exécution ou la rupture du présent contrat de sous-location, et plus généralement aux relations liant les Parties, sera soumis à la loi française.

Tout différend, controverse ou réclamation découlant du présent contrat ou en relation avec celui-ci, relèvera de la compétence exclusive des Tribunaux dans le ressort duquel le local sous-loué concerné par le présent contrat de sous-location est situé.

**ARTICLE XIV - ANNEXES AU CONTRAT**

Sont annexés aux présentes les documents suivants :

* Les conditions générales de ventes téléchargeables par ce lien :
* Le livret d’accueil et de règlement intérieur téléchargeable par ce lien :
* Une clé électronique sera remise le premier jour au professionnel, que les codes d’accès au back office informatique pour l’utilisation du planning de réservation de salles en ligne. Système permettant de bénéficier complètement de la flexibilité du co-working.

Le Sous-locataire déclare ainsi avoir pris connaissance de l'ensemble de ces documents, notamment du bail de location initial ainsi que toutes ses annexes.

Fait à Nogent sur Marne, le / /2020. **SIGNATURE DES PARTIES**

*(Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé")*

**LE LOCATAIRE** : **LE SOUS-LOCATAIRE :**

SAS Khépri Formation, représenté(e) par : Société Diétavie, représenté(e) par :

Evelyne Revellat, Présidente Virginie DUBOIS, Présidente