Pôle Santé Pluridisciplinaire

# CONTRAT DE SOUS-LOCATION PROFESSIONNELLE

## DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

**Le Locataire**
**L'Association Pôle Santé Pluridisciplinaire Paris-Est (PSPPE)**, dont le siège social est situé 188, Grande rue Charles de Gaulle, 94130 Nogent sur Marne, immatriculée sous le numéro d'identification INSEE 850 330 259 00019, 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,**

Madame Valérie Dejardin, Kinésithérapeute et ostéopathe en exercice libéral, enregistrée sous le n° INSEE : 84 33 88 307 et n° ADELI : 94 702 24 83

Tél. 06 18 08 70 23 , 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 :

Au 2ème étage, 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 : 01/11/2020, et est conclu pour la durée suivante : 3 ans. Le sous-locataire bénéficie des mêmes conditions de bail 3, 6, 9 que le locataire.

Il prendra effet à la date de signature du présent contrat, et pourra être renouvelé sur offre du Locataire à échéance du présent contrat. Il ne pourra cependant pas en tout état de cause excéder la durée du bail principal entre le Locataire et le Bailleur.

**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 d'ostéopathe.

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 comprenant :

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

2/ Le montant d'un loyer de 300€ TTC

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.

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.

Pôle
Santé
Pluridisciplinaire

**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 : Trois 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.

Fait à Nogent sur Marne, le 28/09/2020.
**SIGNATURE DES PARTIES**
*(Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé")*

**LE LOCATAIRE :**

L'Association PSPPE, représenté(e) par :
Evelyne Revellat, Présidente

Pôle Santé Pluridisciplinaire Paris Est
188 Gde rue Charles de Gaulle
94130 Nogent sur Marne
Association N° W943006769

**LE SOUS-LOCATAIRE :**

Mme Valérie Dejardin
Kinésithérapeute

lu et approuvé