

ENTRE LES SOUSSIGNES

DEMANDEUR (Locataire)

Intitulé :

SIRET :

Adresse du siège :

Représentant / Dirigeant :

Né(e) le :

Adresse Représentant :

ET

BAILLEUR

L'école de danse ODEYA, dont le siège social est situé à VILLENEUVE D'ASCQ (59491), 202 rue Jean Jaurès, identifiée sous le n° SIRET 522 164 219 00027, Représentée par Madame GHYSELINCK Ophélie, sa dirigeante, née le 29 juillet 1983 à ROUBAIX (Nord), demeurant 90, rue du maréchal Leclerc à WASQUEHAL (59290)

IL A ÉTÉ FAIT, DIT ET CONVENU CE QUI SUIT

OBJET DU CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Le bailleur sous-loue les locaux ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions déterminées dans les conditions générales en annexe. Les locaux sont situés à VILLENEUVE D'ASCQ (59491), ODEYA, 202 rue Jean Jaurès.

Location ponctuelle : ce contrat est valable pour tout horaire réservé sur www.resa.salle.odeya.fr

Location annuelle (préciser les horaires) :

SIGNEZ ET DATEZ VOTRE CONTRAT

Je certifie avoir pris connaissances des conditions générales de location et d'utilisation de l'espace Odeya et les accepte pleinement.

Conformément à l'article 10-1 a de la loi n°69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail de sous-location est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

MERCI DE SIGNER ET DATER DANS LE CADRE CI-DESSOUS

VOUS (LE LOCATAIRE)	POUR ODEYA (LE BAILLEUR)
<u>Signature</u> « Lu et approuvé, bon pour accord » (Mention Manuscrite)	<u>Signature</u> « Lu et approuvé, bon pour accord » (Mention Manuscrite)
Le _____ à _____	Le _____ à VILLENEUVE D'ASCQ

Renvoyez à contact@odeya.fr ou ODEYA, 202 rue Jean Jaurès 59491 VILLENEUVE D'ASCQ :

- Ce contrat signé et daté
- Les conditions générales de sous location paraphées à chaque page de vos initiales
- Un chèque de caution de 250€ (non encaissé, sauf en cas de non-respect de l'article 4.1. des CG)
- Règlement total de la location (si ponctuelle) ou un acompte d'un mois (si annuelle), par virement
- Une photocopie recto/verso de la pièce d'identité du représentant
- Une attestation d'assurance de votre structure

ENTRE LES SOUSSIGNES**1. DEMANDEUR (Locataire)**

Déterminé dans le contrat de sous location, ci-après dénommé « LE LOCATAIRE » d'une part

ET

2. BAILLEUR

ODEYA, déterminé dans le contrat de sous location, ci-après dénommé « LE BAILLEUR » d'autre part

IL A ÉTÉ FAIT, DIT ET CONVENU CE QUI SUIT

3. OBJET DU CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Le bailleur sous-loue les locaux ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions déterminées dans ce contrat. Les biens loués sont constitués par un local à usage professionnel indivisible situé au sein d'un ensemble immobilier à usage commercial. Les locaux sont situés à :

VILLE DE VILLENEUVE D'ASCQ (59491)
Ecole de danse ODEYA, 202 rue Jean Jaurès

Le lot correspond aux locaux d'activité de l'école de danse Odeya et est composé d'une salle de danse de 180m² équipée d'un parquet de 160m², un vestiaire de 14m² et deux sanitaires situés dans le couloir. Les locaux sont situés en étage et avec accès commun en partie arrière du bâtiment. Les locaux disposent d'eau, d'électricité et de gaz. Le matériel suivant est également laissé à la disposition du locataire pendant son usage des locaux : un aspirateur et ustensiles de ménage, 40 tapis de yoga et pilates, un frigo, 1 micro-onde, 1 bouilloire, des tabourets, 1 téléphone d'urgence, 7 grands miroirs, 1 sono, deux ventilateurs, des tables d'appoint. Les éléments non listés ne pourront être utilisés librement dans le cadre de la sous location sans l'accord du bailleur. Le présent sous-bail est donné pour l'exercice exclusif d'activités de cours de danse ou bien être. Les locaux sous-loués ne pourront être utilisés à un autre usage, même momentanément. Le locataire déclare y exercer exclusivement son activité de cours et répétitions.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et notamment sous les conditions ci-après que le locataire s'oblige formellement à exécuter et accomplir fidèlement de tous dommages et intérêts et même de résiliation du présent bail, si bon semble au bailleur. Le locataire désire occuper les locaux de manière ponctuelle aux horaires déterminés dans le contrat de sous location.

4. CONDITIONS DU CONTRAT**4.1. Conditions d'une location annuelle**

Le présent contrat est consenti pour une durée de UN (1) an de date à date, renouvelable par tacite reconduction. Le bail commencera de courir à la date de signature du contrat.

Congé - Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS (3) mois courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte. Le bailleur aura la même faculté de délivrer congé dans les mêmes conditions.

Renouvellement - Le bail pourra à son terme, à défaut de congé régulier du locataire, être reconduit tacitement pour une durée légale à celle du contrat initial. Un avenant au contrat sera alors édité et envoyé au locataire, afin d'y préciser les éventuelles modifications d'horaires hebdomadaires qui auraient pu être demandées par le locataire, rappeler les conditions générales et mettre à jour les pièces justificatives du dossier.

Dépôt de garantie – Le dépôt de garantie est délivré à signature de ce contrat, sous la forme d'un chèque de caution de 250€. Ce chèque ne sera encaissé qu'en cas de litige concernant un non-paiement de location ou un dégât constaté. Cette somme, non productive d'intérêts, sera conservée par le bailleur jusqu'à la fin d'occupation du locataire et lui sera rendue, après son déménagement et la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur, notamment pour réparations locatives, frais de justice ou toute autre dont le locataire pourrait être tenu responsable.

Elle ne pourra, en aucun cas, dispenser le locataire du paiement des loyers et charges à leurs échéances exactes et intégralement comme les précédents. Le locataire devra avoir acquitté la totalité des loyers dont il est redevable en vertu du bail, sans qu'il puisse invoquer, en aucun cas, la compensation des sommes dont il est débiteur au titre des loyers, et celles dont il est créancier au titre du dépôt de garantie. Dans tous les cas de résiliation du fait de la carence du locataire, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au bailleur, à titre d'indemnité.

L'acompte de location versé en début de contrat sera déduit de la dernière facture de location de la saison.

Tarifs et conditions de l'utilisation hebdomadaire (activités régulières) – Pour bénéficier du tarif hebdomadaire, le locataire s'engage à occuper le créneau hebdomadaire réservé à raison de 3 fois en moyenne par mois, soit 30 sessions sur l'année. Un décompte sera réalisé au mois de juillet de chaque année afin de valider le respect de ces conditions. En cas de non-respect du quota d'occupation demandé, les heures non réglées seront facturées.

Loyer - Le loyer est payable mensuellement à la fin du mois courant au bailleur, au délai du 30 de chaque mois.

Révision du loyer - Le loyer sera automatiquement ajusté chaque année, le 1^{er} septembre. La variation annuelle du loyer à la hausse ou la baisse ne pourrait excéder et serait plafonnée à 4%/an.

4.2. Conditions d'une location ponctuelle

Une location ponctuelle a lieu lorsque le locataire souhaite réserver l'espace Odeya a des dates et horaires ponctuels. Ces horaires sont précisés dans le contrat de réservation ponctuelle.

Dépôt de garantie – Le dépôt de garantie est délivré à signature de ce contrat, sous la forme d'un chèque de caution de 250€. Celui-ci sera encaissé par le bailleur en cas de litige concernant un non-paiement de location ou un dégât constaté. Cette somme, non productive d'intérêts, sera conservée par le bailleur jusqu'à la fin d'occupation du locataire et lui sera rendue, après son déménagement et la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur, notamment pour réparations locatives, frais de justice ou toute autre dont le locataire pourrait être tenu responsable.

Elle ne pourra, en aucun cas, dispenser le locataire du paiement des loyers et charges à leurs échéances exactes et intégralement comme les précédents. Le locataire devra avoir acquitté la totalité des loyers dont il est redevable en vertu du bail, sans qu'il puisse invoquer, en aucun cas, la compensation des sommes dont il est débiteur au titre des loyers, et celles dont il est créancier au titre du dépôt de garantie. Dans tous les cas de résiliation du fait de la carence du locataire, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au bailleur, à titre d'indemnité.

Un forfait de 40€ de frais de ménage pourra être appliqué si la salle n'est pas rendue dans l'état fourni au démarrage de la location ponctuelle.

Acompte – Toute réservation ponctuelle n'est validée qu'après réception du contrat de réservation ponctuelle, ses justificatifs et le règlement total du montant de la location.

Annulation – Toute annulation de la réservation entraîne la perte des sommes versées au moment de la réservation, sauf si le locataire a un contrat annuel en cours avec le bailleur et que l'annulation intervient plus de 15 jours avant la date de location ponctuelle. Dans le cas d'un contrat de location annuel en cours, toute annulation de la réservation moins de 72h avant le début de l'occupation réservée entraîne la facturation de la location complète.

4.3. Contentieux - A défaut de paiement du loyer, des accessoires et sommes exigibles à chaque terme, cinq jours après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'Huissier et les sommes dues majorées automatiquement de 6% à titre d'indemnité forfaitaire de frais de contentieux et indépendamment de tous frais de commandement, de recette et des droits propositionnels d'encaissement qui seront également à la charge du locataire. Toute somme non payée à son échéance sera d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux de 6%

l'an. En cas de procédure judiciaire quelconque, le locataire devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser les honoraires des avocats au bailleur en sus de tous frais.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer et des charges UN mois après commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur. L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux loués pourra être expulsé par ordonnance de M. le juge de référé exécutoire par provision nonobstant appel.

4.4. Lien avec le bail principal - Le locataire, dans le terme de la sous-location régie par ce bail, n'a aucun droit direct à l'égard du propriétaire en cas de résiliation du bail principal. En cas de résiliation du bail principal (celui du bailleur), ou d'arrêt de son activité du fait de catastrophe, détérioration du bâtiment ne permettant plus la poursuite de l'activité, fermeture de l'établissement par autorité compétente, la sous location sera de ce fait automatiquement résiliée. Le locataire ne pourra en aucun cas opposer au propriétaire un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail et la propriété commerciale. Les locaux objets du présent bail forment un tout indivisible et le bailleur ou le propriétaire ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce par dérogation expresse à l'article 22 alinéa 2 du décret 53-960 du 30/09/1953 modifié.

4.5. Responsabilités - Le locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur ou propriétaire : En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le locataire renonçant expressément au bénéfice de l'article 1.719 alinéa 3 du code Civil. En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, le locataire devant s'assurer contre tous ses risques sans recours contre le Bailleur. En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général. En cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause, prenant donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef. En cas de vice ou défaut caché de la chose louée, le locataire renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

ENGAGEMENTS DU LOCATAIRE

- Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu,
- User paisiblement des locaux loués aux heures convenues en respectant leur destination, en respectant le règlement de l'immeuble, de la copropriété et de l'établissement ODEYA,
- Répondre des dégradations ou pertes survenues pendant le cours du bail,
- Ne faire aucun changement de distribution ou transformation sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail,
- D'informer immédiatement le bailleur de tout changement d'état civil le concernant,
- D'informer immédiatement le bailleur de tout désordre, dégradation, sinistre survenant dans les lieux loués,
- D'assurer la sécurité des personnes accueillies pendant ses activités, notamment en respectant les normes de sécurité de l'établissement. Le locataire est responsable de tout incident survenant pendant son activité.
- D'assurer son activité et l'utilisation ponctuelle du matériel et des locaux qui sont sous sa responsabilité pendant son occupation.

ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

- Délivrer le local en bon état d'usage et de réparation
- Délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement
- Laisser le local libre aux heures convenues avec le locataire
- Remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande

REGLEMENT INTERIEUR

Le locataire s'engage à respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété et de l'établissement ODEYA :

- Le stationnement ou la circulation de véhicule est interdit dans la cour privée de l'immeuble.

- Le volume sonore utilisé sera correct dans un respect du voisinage. Les fenêtres côté canal et habitation ne doivent être ouvertes pendant l'utilisation de la musique.
- Les chaussures de ville ou baskets utilisés en extérieur sont interdits dans la salle de danse et doivent rester au vestiaire. Seuls sont acceptés chaussons de danse, chaussures de danse, baskets pour intérieur.
- Les miroirs ne devront subir aucun choc sous risque d'être dégradés.
- Les locaux seront correctement fermés à l'issue de l'activité du locataire : fenêtres closes, verrous et serrures fermées des sorties de secours et entrées, si possibles à double tour.
- Avant de quitter les lieux, le locataire s'engage à éteindre toutes les lumières, sonos, vérifier la fermeture des robinets et l'état des toilettes.

La validation de votre contrat de sous location de l'espace ODEYA implique l'acceptation pleine et sans exception de ces présentes conditions générales.

<p><u>Signature</u> « Lu et approuvé, bon pour accord » (Mention Manuscrite)</p> <p>Le _____ à _____</p>	<p><u>Signature</u> « Lu et approuvé, bon pour accord » (Mention Manuscrite)</p> <p>Le _____ à VILLENEUVE D'ASCQ</p>
--	--