



Strasbourg, le 19 novembre 2019

Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration n°391-2019 du 19 novembre 2019

Séance du : 19 novembre 2019
Sous la présidence de : Alain Fontanel - Président

Ont assisté à la séance : 14 membres
Absents excusés : 14 absents excusés dont 3 pouvoirs
Absent non excusé : /

Présents :

Azzedine BOUFRIQUA, Hélène BOYER, Yvan ETIENNE, Pierre Loup FICHET, Alain FONTANEL, Cora FRANÇOIS, Bernard GOY, Ilana ISEHAYEK, Amy LIN, Sophie KOHLER, Gilles OLTZ, Gérard STARCK, Benoît TOCK, Catherine TRAUTMANN.

Pouvoirs :

Jean-Luc BREDEL donne pouvoir à Cora FRANCOIS
Ada REICHHART donne pouvoir à Azzedine BOUFRIQUA
Michel SAMUEL-WEIS donne pouvoir à Alain FONTANEL

Absents excusés :

Jean-Luc BREDEL, Camille GANGLOFF, Fabienne KELLER, Pascal MANGIN, Sara MARGUIER, Nicolas MATT, Henri METZGER, Annick NEFF, Charlotte STAUB, Ada REICHHART, Michel SAMUEL-WEIS, Éric SCHULTZ, Darek SZUSTER, Jean VERNE.

**6ème point de l'ordre du jour : Sous-location d'un bureau modulaire à KMO
Convention de partenariat avec l'UHA – Préparation à la mobilité internationale**Délibéré

Le Conseil d'administration,
après en avoir délibéré :

- Approuve les conditions d'adhésion et de mise à disposition des locaux
- Autorise Monsieur le Directeur à signer le bail et les conventions afférentes.

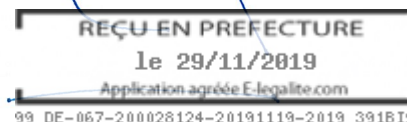
Vote

Votants : 17
Pour : 17
Contre : -
Abstention : -

Adopté

Rendu exécutoire par transmission à la Préfecture le 28 novembre 2019
et affichage à la Haute école des arts du Rhin le 28 novembre 2019 à 17 heures.

Alain Fontanel
Président





Délibération du Conseil d'administration

n°391-2019 du 19 octobre 2019

Objet : Sous-location d'un bureau modulaire à KM0

Exposé des motifs

Pour soutenir l'insertion professionnelle des jeunes designers et faciliter leur installation dans le territoire mulhousien, la HEAR souhaite s'inscrire dans le projet d'écosystème KM0, dédié au partage et à la fertilisation croisée entre entreprises innovantes, industrielles et numériques, et pôle de formation.

Installé dans la ZAC Fonderie, sur le site des anciens bâtiments de la SACM, KM0 propose en sous-location des bureaux modulaires de 15 m², à destination plus particulièrement de start up et de structures d'incubation.

A l'instar du dispositif de mise à disposition d'ateliers d'artistes à Motoco, pour les plasticiens issus de l'école, effectif depuis janvier 2018, la HEAR propose de mettre à disposition de ses jeunes designers, un bureau modulaire au sein de l'éco système KM0 à compter de janvier 2020.

A cet effet, la HEAR souhaite sous-louer un bureau modulaire de 15m² pour un montant de 500€ HT charges comprises à KM0 qu'elle mettra à disposition d'un ou plusieurs jeunes designers moyennant le paiement d'un forfait de participation aux charges à répartir entre les sous locataires.

Les mises à disposition feront l'objet d'un appel à candidatures vers les designers diplômés de la HEAR et seront proposées pour une durée d'un an renouvelable une fois

Délibéré

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil d'administration,
après en avoir délibéré :

- Approuve les conditions d'adhésion et de mise à disposition des locaux
- Autorise Monsieur le Directeur à signer le bail et les conventions afférentes.

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **L'association E-NOV CAMPUS**, association de droit local, inscrite au Registre des Associations de Mulhouse sous Volume 88 Folio 78, domiciliée à 68100 MULHOUSE – 30 rue François Spoerry,

Représentée par son Président, Monsieur Gérard COHEN, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après désignée sous le terme « **Le LOCATAIRE PRINCIPAL** »,

D'UNE PART,

ET :

- **La Haute école des arts du Rhin**, EPCC, ayant son siège social 1 rue de l'Académie CS10032 67082 STRASBOURG CEDEX

Représentée par son Directeur, Monsieur David CASCARO, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après désignée sous le terme « **Le SOUS-LOCATAIRE** »,

D'AUTRE PART,

Chacun des soussignés étant désigné individuellement par "**UNE PARTIE**" ou ensemble par "**LES PARTIES**"

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Le **LOCATAIRE PRINCIPAL** et le **SOUS-LOCATAIRE** désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies,
- Le **BAILLEUR** désigne la société **KM0 SAS**
- **L'ENSEMBLE DES LOCAUX** désignera les locaux loués par le **LOCATAIRE PRINCIPAL**, dans leur totalité, et décrits dans l'exposé préalable ci-dessous,
- Les **LOCAUX** désigneront la partie des locaux sous-loués, objet de la présente convention,
- Le **BAIL PRINCIPAL** désignera le contrat de location passé entre le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE PRINCIPAL**, visé dans l'exposé préalable ci-dessous,
- La **SOUS LOCATION** désignera le présent contrat passé entre le **LOCATAIRE PRINCIPAL** et le **SOUS-LOCATAIRE**.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-067-200028124-20191119-2019_391BIS

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Le BAILLEUR est titulaire d'un bail emphytéotique administratif conclu le 15 juillet 2015 avec la Communauté d'Agglomération dénommée MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION, pour une durée de 60 ans portant sur un terrain d'une superficie totale d'environ 9.667 m² situé rue de la Fonderie à Mulhouse – ZAC de la Fonderie (composé de deux parcelles figurant au cadastre sections KW, 309/22 et KW 310/22) et sur lequel sont érigés trois bâtiments désignés bâtiment 23, bâtiment 24 et bâtiment 24a, des espaces extérieurs dédiés (parking...) et un local refroidissement.

Le BAILLEUR a souhaité procéder à la réhabilitation de cet ensemble immobilier avec l'assistance d'un maître ouvrage délégué, en utilisant les caractéristiques et les ressources des constructions existantes, c'est-à-dire en effectuant des travaux sans création de surface de plancher, et ce afin d'y créer un pôle numérique accessible au public composé :

- D'un pôle de formation incluant un espace de restauration,
- De deux plateaux de bureaux non accessibles au public,
- D'un espace accessible au public accueillant les fonctions événementielles,
- D'un espace d'accès restreint comprenant un laboratoire de prototypage (appelé Techlab) et des bureaux modulaires destinés aux start-ups,
- De 71 places de stationnement.

Cet ensemble immobilier fait l'objet d'un arrêté de permis de construire n° PC 06 82 24 15 S0061 délivré par la Mairie de Mulhouse le 1^{er} mars 2016. Le Permis de construire a acquis, à ce jour, un caractère définitif, de par l'absence de tout recours gracieux ou contentieux, comme l'absence de décision de retrait administratif et de tout déferé préfectoral introduit et notifié dans les délais légaux.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à MULHOUSE du 18 décembre 2017, la société KM0 SAS, titulaire d'un bail emphytéotique portant sur l'ensemble immobilier sis 30 rue François Spoerry à 68100 MULHOUSE, a donné à bail commercial en l'état futur d'achèvement à l'association E-NOV CAMPUS, les locaux ci-après désignés (L'ENSEMBLE DES LOCAUX) :

- Les lots F0.01, F1.15, F1.16, F1.17, F1.18, F1.19, F1.20, F2.03, F2.04, S0.01, S2.01 et S2.02 d'une surface totale de 4.916,60 m² figurant sur le plan ci-annexé (Annexe 1),
- 4 places de stationnement attribuées, sur la zone de stationnement attribuée au projet située au sud du bâtiment.

Le tout à usage de bureaux et ateliers pour y exercer une activité de « village numérique », tel que les locaux ci-dessus sont décrits dans le descriptif technique établi en date du 11 décembre 2017 figurant à l'Annexe 2

Ledit bail a été consenti pour une durée ferme de 12 années consécutives qui ont commencé à courir le 15 septembre 2018 pour se terminer le 14 septembre 2030 et moyennant diverses charges et conditions que le SOUS-LOCATAIRE déclare bien connaître, une copie du bail principal lui ayant été remise préalablement aux présentes.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE CE QUI SUIIT :

1. DESIGNATION

Par les présentes, le LOCATAIRE PRINCIPAL sous-loue au SOUS-LOCATAIRE qui accepte, les biens immobiliers ci-dessous désignés :

- Le module n° ____ d'une surface de 15 m² situé dans l'ensemble immobilier sis 30 rue François SPOERRY à 68100 MULHOUSE [à compléter le cas échéant]

Dans le cadre des prestations objet du présent **Contrat**, le LOCATAIRE fournit au SOUS-LOCATAIRE et prend en charge :

- les charges,
- le chauffage et la climatisation,
- un accès
- un bureau personnel dans le module
- un espace de rangement fermé à clé
- l'accès à la salle de réunion du bâtiment B23 niveau 1 (salle fermée avec les rideaux)
- l'ensemble des parties communes et équipements afférents,

La location d'une salle de réunion (dans l'espace évènement) fera l'objet d'une facturation supplémentaire à un tarif de préférentiel (-20% sur le prix officiel).

En aucun cas tout autre local qui ne lui aurait pas été formellement indiqué dans le cadre du présent **Contrat**.

LE SOUS-LOCATAIRE déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le SOUS-LOCATAIRE déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue de la présente SOUS LOCATION.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des LOCAUX ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les PARTIES déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent selon le plan ci-annexé.

Il est précisé que, en cas de travaux effectués dans le respect des modalités

prévues au bail, et modifiant la superficie des locaux loués, la SOUS LOCATION s'étendra de plein droit aux locaux modifiés.

2. DUREE

La SOUS LOCATION est consentie et acceptée pour une durée de trois années entières et consécutives à compter du 2 mars 2020 pour se terminer le 1^{er} mars 2023.

Toutefois, chacune des PARTIES pourra délivrer congé à tout moment, moyennant un préavis minimum de 6 (SIX) mois, notifié à l'autre PARTIE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties au moins 3 (TROIS) mois à l'avance, notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la Sous-location sera tacitement prolongé pour la durée résiduelle du BAIL PRINCIPAL, soit jusqu'au 14 septembre 2030, aux mêmes charges, clauses et conditions.

A l'arrivée du terme du BAIL PRINCIPAL, en cas de renouvellement du BAIL PRINCIPAL, la SOUS-LOCATION pourra être prolongée selon les mêmes charges, clauses et conditions du BAIL PRINCIPAL ainsi que des présentes.

Toutefois, en cas de poursuite du BAIL PRINCIPAL après le terme contractuel, sans qu'il ait été formulé une demande ou une offre de renouvellement, la SOUS-LOCATION se poursuivra aux mêmes charges, clauses et conditions et chacune des PARTIES pourra délivrer congé, à tout moment, moyennant un préavis minimum de 6 (SIX) mois, notifié à l'autre PARTIE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le SOUS-LOCATAIRE quittera les locaux au terme du préavis, sans pouvoir prétendre à un quelconque maintien dans les lieux.

En cas de non renouvellement du BAIL PRINCIPAL, quelle qu'en soit la cause, y compris si le LOCATAIRE PRINCIPAL refuse l'offre de renouvellement ou ne fait pas valoir son droit au renouvellement, le SOUS-LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune indemnité du fait du non renouvellement du BAIL PRINCIPAL.

En cas de résiliation anticipée du BAIL PRINCIPAL, quelle qu'en soit la cause, la SOUS LOCATION prendra fin de plein droit au plus tard à la date de résiliation du BAIL PRINCIPAL. Le LOCATAIRE PRINCIPAL devra toutefois informer sans délai le SOUS-LOCATAIRE de la résiliation du BAIL PRINCIPAL et de sa date d'effet, par lettre recommandée avec avis de réception, le SOUS-LOCATAIRE quittera les LOCAUX au plus tard le jour de la date d'effet de la résiliation, sans pouvoir prétendre à un quelconque maintien dans les lieux, ni indemnité de la part du LOCATAIRE PRINCIPAL ou du BAILLEUR.

3. DESTINATION DES LIEUX LOUES – ACTIVITE DU SOUS-LOCATAIRE

Les LOCAUX sont exclusivement destinés à usage de bureaux et ateliers pour y exercer une activité de « village numérique » (plus précisément pour un espace start-up aux fins d'hébergement de structures professionnelles naissantes dans le secteur du numérique et de l'industrie, mais également aux entreprises souhaitant participer à l'écosystème, aux organismes de formation, d'incubation, d'accompagnement à la création d'entreprises, etc.) et d'un espace Tech-Lab, à exclusion de tout autre usage.

En conséquence, Les LOCAUX sont exclusivement destinés à ce même usage.

Le SOUS-LOCATAIRE devra utiliser personnellement les LOCAUX conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et exclusivement à usage d'activités professionnelles de jeunes designers, à l'exclusion de tout autre usage.

D'une façon générale, le SOUS-LOCATAIRE ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage ou la destination des LOCAUX.

L'occupation des LOCAUX par le SOUS-LOCATAIRE ne devra donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le SOUS-LOCATAIRE fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au LOCATAIRE PRINCIPAL à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le SOUS-LOCATAIRE devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives applicables à son activité, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les LOCAUX une activité soumise à autorisation et/ou déclaration requise par la législation relative à la protection de l'environnement sans avoir obtenu une telle autorisation ou déposé une telle déclaration et en avoir obtenu le récépissé de la part de l'autorité compétente. Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare qu'il a obtenu toute autorisation, ou déposé toute déclaration et en a obtenu récépissé, éventuellement nécessaires pour la signature des présentes et l'utilisation par lui des LOCAUX pour les besoins de son activité.

Par ailleurs, il est précisé que l'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du LOCATAIRE PRINCIPAL n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ses activités, le LOCATAIRE PRINCIPAL ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

4. CHARGES ET CONDITIONS

La SOUS LOCATION est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que les Parties s'obligent à exécuter :

4.1. Etat des lieux

Le SOUS-LOCATAIRE prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger du LOCATAIRE PRINCIPAL aucun aménagement ou réparation ni réduction de loyer.

En outre, la surface indiquée est celle figurant dans le BAIL PRINCIPAL et toute différence entre les cotes de cette surface et les dimensions réelles des LOCAUX ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre les parties à la remise des clés. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur

l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les PARTIES.

Lors de la restitution des lieux au LOCATAIRE PRINCIPAL, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le SOUS-LOCATAIRE et le LOCATAIRE PRINCIPAL, dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée.

4.2. Règles générales d'occupation des locaux

Le SOUS-LOCATAIRE devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

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 que le LOCATAIRE PRINCIPAL ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance, un règlement intérieur ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le SOUS-LOCATAIRE devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Le SOUS-LOCATAIRE supportera toute servitude passive ou active de toute nature pouvant grever le bien immobilier.

Le SOUS-LOCATAIRE garnira les lieux loués conformément aux usages de sa profession et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions de la présente location.

En toute hypothèse, il est interdit au SOUS-LOCATAIRE :

- de poser des enseignes lumineuses ou autre, sans l'autorisation préalable et expresse de toute autorité administrative compétente, de la copropriété, le cas échéant, et du BAILLEUR,
- de réaliser des installations quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble (immeuble, parkings, espaces verts, aires de circulation ...) sans l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR,
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

4.3. Aménagements et améliorations

Le SOUS-LOCATAIRE effectuera à sa charge, les aménagements et améliorations nécessaires à l'exercice de ses activités.

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du LOCATAIRE PRINCIPAL et du BAILLEUR.

Lors du départ du SOUS-LOCATAIRE, il est convenu que les aménagements réalisés par lui demeureront acquis au LOCATAIRE PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE ayant par ailleurs la charge de remettre les LOCAUX dans leur état

primitif, à l'exception des sols et plafonds, tel qu'il découle de l'état des lieux dressé lors de l'entrée en jouissance du SOUS-LOCATAIRE.

4.4. Entretien

Le SOUS-LOCATAIRE aura la charge des réparations locatives et d'entretien visées à l'article 1754 du Code civil et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration de la SOUS LOCATION. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries. Seules les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ne sont pas à la charge du SOUS-LOCATAIRE.

4.5. Réparations et travaux dans l'immeuble

Conformément à l'article 1724 du Code civil, le SOUS-LOCATAIRE souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, dans la mesure où ces travaux n'excèdent pas quarante jours.

4.6. Charges et conditions du BAIL PRINCIPAL

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à respecter l'intégralité des clauses et conditions du BAIL PRINCIPAL qu'il reconnaît lui être applicable pour toutes les dispositions autres que celles spécialement réglées par la présente convention.

Ce dernier s'engage en conséquence à se conformer à toutes les prescriptions et obligations résultant dudit bail en sus de celles du présent contrat, entendant que lesdites obligations soient considérées, sauf stipulation contraire expresse, comme lui étant applicables dans les mêmes conditions et s'engageant à garantir le LOCATAIRE PRINCIPAL de leur exécution en ses lieu et place au titre des locaux sous-loués.

De même, de convention expresse, les droits du LOCATAIRE PRINCIPAL à l'égard du SOUS-LOCATAIRE seront, sauf stipulation contraire expresse, les mêmes que ceux du BAILLEUR à l'égard du LOCATAIRE PRINCIPAL, dans la limite de la présente sous-location.

Il est toutefois précisé que les lieux loués au titre du BAIL PRINCIPAL formant un tout indivisible, le LOCATAIRE PRINCIPAL restera seul obligé envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les obligations dudit bail.

La présente sous-location ne pourra créer de lien qu'entre le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE.

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra prétendre à exercer un droit direct à l'encontre du BAILLEUR, tels que notamment le statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement découlant de l'article L 145-32 du Code de commerce, ce qu'il reconnaît et accepte.

La sous-location prendra fin automatiquement et de plein droit par le seul fait de l'expiration ou de la résiliation du BAIL PRINCIPAL. Le SOUS-LOCATAIRE n'acquerra donc à aucun moment un droit au maintien dans les lieux objet de la présente

SOUS-LOCATION, qui soit opposable au BAILLEUR, ni aucun droit à renouvellement ou encore à percevoir une indemnité d'éviction.

En conséquence, le LOCATAIRE PRINCIPAL fera son affaire personnelle de la libération intégrale des locaux en cas d'expiration du BAIL PRINCIPAL pour quelque cause que ce soit et ce quelque époque qu'elle survienne.

4.7. Absence de droit du SOUS-LOCATAIRE vis-à-vis du BAILLEUR

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit sur les LOCAUX en dehors de ceux consentis par les présentes. De la même manière, il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'égard du BAILLEUR, tels que notamment le droit au renouvellement découlant de l'article L.145-2 du Code de commerce, ce qu'il reconnaît et accepte. En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE renonce expressément à toute action et à tout droit à l'encontre du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL est et demeure seul responsable vis-à-vis du BAILLEUR de l'entière exécution des charges et conditions du BAIL, du paiement des loyers, charges et accessoires.

A ce titre, conformément aux stipulations du BAIL PRINCIPAL, il est reproduit l'article 17.13.2 dudit bail :

« 17.13.2 Sous-location – Domiciliation – Location gérance »

L'activité du Preneur consiste en l'hébergement de structures professionnelles naissantes ou start-ups dans le domaine du numérique, par conséquent le Preneur est expressément autorisé à sous-louer en partie les Locaux Loués à toute jeune entreprise ou start-up dans le domaine du numérique (plus précisément aux fins d'hébergement de structures professionnelles naissantes de jeunes diplômés dans le secteur du numérique, mais également aux entreprises souhaitant participer à l'écosystème, aux organismes de formation, d'incubation, d'accompagnement à la création d'entreprises, etc.).

Les Locaux Loués ne pourront toutefois pas être sous-loué en totalité à la même personne morale.

Le Preneur s'engage par ailleurs à informer trimestriellement le Bailleur, sur demande de ce dernier, de l'état des sous-locations dans les Locaux Loués en lui adressant un état récapitulatif des contrats de sous-locations conclus comportant le nom des entreprises sous-locataires, la durée du sous-bail, la surface sous-louée, les garanties attachées au sous-bail, ainsi que les conditions financières de sous-location.

En outre, dans le cadre de chaque contrat de sous-location le Preneur restera seul tenu, vis-à-vis du Bailleur, de l'exécution des termes et conditions du Bail notamment en ce qui concerne les assurances, de ses renouvellements successifs ou de sa tacite reconduction. Le Preneur veillera tout particulièrement au respect par le sous-locataire de la législation et/ou de la réglementation applicables aux Locaux Loués ainsi que du respect par le sous-locataire des obligations en matière d'assurances visées à l'article 17.12 ci-dessus.

Le contrat de sous-location devra :

- *Prévoir que la durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du Bail. Cette durée prendra fin, immédiatement et de plein droit, au cas où le Bail viendrait à cesser par anticipation, pour quelque cause que ce soit, avant l'expiration de son terme contractuel. Le Preneur devra dans ce cas remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la cause ;*
- *Stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du Bailleur, notamment pour ce qui concerne le renouvellement de la sous-location par application des dispositions de l'article L.145-32 du Code de commerce ;*
- *Préciser son inopposabilité au Bailleur. Le Preneur s'engage à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature qu'elles soient, en particulier celles pouvant être dues au titre de la propriété commerciale. Le sous-locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions du contrat de sous-location à l'égard du Bailleur ;*
- *Reproduire le présent article 17.13.2.*

Les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur et le Preneur déclare en faire son affaire personnelle.

Dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code général des impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objets de ladite sous-location, le Preneur prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigées, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Une copie du contrat de sous-location sera transmise par le Preneur au Bailleur au plus tard dans un délai de huit (8) jours à compter de la date de sa signature. »

4.8. Assurances

Le SOUS-LOCATAIRE assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer en bris de glace pour les LOCAUX.

Il devra faire assurer pour des sommes suffisantes, ses aménagements, installations, équipements, agencements, embellissements et marchandises ainsi que tous risques qu'il jugera utile.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ses polices d'assurance devront prendre effet à compter du jour de son entrée en jouissance et devront être maintenues de manière constante pendant toute la durée de la sous-location et jusqu'à son départ effectif des lieux et de tous occupants de son chef.

Il devra remettre au LOCATAIRE PRINCIPAL une copie certifiée conforme de

ses polices détaillées ainsi souscrites, au plus tard le jour de son entrée en jouissance.

Il devra pouvoir justifier à tout moment du maintien de ses polices et du règlement des primes correspondantes. A défaut, le LOCATAIRE PRINCIPAL sera en droit de faire garantir lui-même les risques, le SOUS-LOCATAIRE étant alors redevable du montant des primes correspondantes, qu'il s'oblige à régler.

Le SOUS-LOCATAIRE devra déclarer dans un délai de 5 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au LOCATAIRE PRINCIPAL d'autre part, tout sinistre affectant les LOCAUX, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

4.9. Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du LOCATAIRE PRINCIPAL quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du SOUS-LOCATAIRE.

D'une façon générale, le SOUS-LOCATAIRE ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes authentiques ou sous seings privés au frais du SOUS-LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4.10. Cession

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra céder son droit à la présente SOUS-LOCATION, sans le consentement exprès et écrit du LOCATAIRE PRINCIPAL si ce n'est, à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le LOCATAIRE PRINCIPAL étant dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 15 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au LOCATAIRE PRINCIPAL, dans les 30 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

En cas de cession, le cédant sera tenu avec le cessionnaire de toutes les obligations découlant du présent bail et notamment du paiement du loyer à son échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce, pendant une période de trois années à compter de la cession du bail. Les locataires successifs seront tenus solidairement entre eux à l'égard du LOCATAIRE PRINCIPAL, pour l'exécution du bail et ce, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division, dans la limite

des trois années suivant chaque cession. A peine de nullité, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

L'acte constatant la mutation devra également respecter la formalité de l'article 1690 du code civil.

4.11. Visite des lieux

Le SOUS-LOCATAIRE devra laisser le LOCATAIRE PRINCIPAL, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pendant ses heures d'ouverture, pour constater leur état, quand le LOCATAIRE PRINCIPAL le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le LOCATAIRE PRINCIPAL ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant ses heures d'ouverture et durant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du SOUS-LOCATAIRE ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au LOCATAIRE PRINCIPAL pendant la même période.

4.12. Restitution des lieux loués

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à rendre en fin de jouissance les lieux loués en bon état de réparations, dans un état au moins équivalent à celui dans lequel il les a trouvés lors de son entrée dans les lieux.

Le SOUS-LOCATAIRE rendra les clés des Lieux Loués le jour où finira son bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés, ou leur acceptation par le LOCATAIRE PRINCIPAL, ne portera aucune atteinte à son droit, de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

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 loyer.

Enfin, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à prendre à ses frais toute opération de remise en état prescrite par l'administration, ou nécessitée par l'état des biens, du sol ou du sous-sol, objet du présent bail, consécutif à son occupation, à l'exception des opérations de remises en état nécessitées le cas échéant, par l'état actuel des biens, du sol ou du sous-sol à ce jour, dont la charge revient au BAILLEUR.

5. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE

5.1. Etat des risques et pollutions

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du code de l'environnement, un état des risques et pollution établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat est annexé aux présentes.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare qu'à sa connaissance, les LOCAUX n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

5.2. Amiante

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare que le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX est postérieur au 1er juillet 1997.

En conséquence, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

5.3. Diagnostic de Performance Energétique

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), en cours d'élaboration, sera transmis au SOUS-LOCATAIRE dans les meilleurs délais.

5.4. Accessibilité des locaux

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare que les LOCAUX et parties communes d'accessibilité aux locaux eux-mêmes sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictees par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007.

5.5. Termites et xylophages

Les locaux, objets des présentes, ne sont pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée au sens de l'article L 133-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare qu'à sa connaissance, il n'a jamais été besoin d'effectuer une telle déclaration.

6. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base hors taxes et hors charges de 400 € H.T. (_QUATRE CENTS EUROS HORS TAXES), auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à acquitter.

Le loyer fixé ci-dessus est payable mensuellement et d'avance, au plus tard le 1^{er} des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Le premier et le dernier loyer seront payés prorata temporis.

Les paiements devront être effectués au domicile du LOCATAIRE PRINCIPAL ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à payer les loyers et charges par virement ou prélèvement automatique sur son compte bancaire. Il maintiendra cette autorisation de prélèvement pendant toute la durée de la SOUS LOCATION et de ses éventuels renouvellements.

7. CHARGES, PRESTATIONS, IMPOTS ET TAXES

Le SOUS-LOCATAIRE devra rembourser au LOCATAIRE PRINCIPAL, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations, et services, au prorata de la superficie sous-louée, à savoir 15 m². Ces charges, prestations, et services s'entendent de ceux que le LOCATAIRE PRINCIPAL réglerait directement et qui profiteraient au SOUS-LOCATAIRE, notamment tous frais d'entretien, de nettoyage, de réparation de l'immeuble et de ses équipements, des espaces extérieurs, des espaces verts et des espaces communs, tels que supportés par le LOCATAIRE PRINCIPAL en application de l'article 14 du BAIL PRINCIPAL.

Le SOUS-LOCATAIRE devra également rembourser au LOCATAIRE PRINCIPAL, en sus du loyer et de sa contribution aux charges, toutes les taxes, contributions et impositions diverses qui sont dues au BAILLEUR et notamment la taxe foncière, au prorata de la superficie sous-louée, à savoir 15 m², tels que supportés par le LOCATAIRE PRINCIPAL en application de l'article 14 du BAIL PRINCIPAL.

Le SOUS-LOCATAIRE réglera au LOCATAIRE PRINCIPAL, en sus du loyer ci-dessus prévu, à chaque terme convenu, une somme de 100 euros HT (CENT EUROS HORS TAXES), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au SOUS-LOCATAIRE d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours de la SOUS LOCATION, le LOCATAIRE PRINCIPAL informera le SOUS-LOCATAIRE des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

Tous autres frais et charges et notamment les abonnements et consommations individuels d'électricité et de tout fluide autres que ceux compris dans les charges réglées au LOCATAIRE PRINCIPAL, ainsi que ceux relatifs au téléphone, aux accès internet et à tous autres services et prestations à l'intérieur des locaux seront à la charge exclusive du SOUS-LOCATAIRE, qui effectuera toute démarche et signera tout contrat qu'il jugera nécessaire, et réglera directement toute somme due à ses fournisseurs de services et prestations.

En cas de départ du SOUS-LOCATAIRE, la régularisation de ces charges, taxes, contributions et impôts entre le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE sera effectuée lors de la production par le BAILLEUR du relevé des frais réels couvrant la période d'occupation du SOUS-LOCATAIRE. Pendant le délai entre le départ du SOUS-LOCATAIRE et la production de ce relevé par le BAILLEUR, le LOCATAIRE PRINCIPAL conservera, à titre de garantie, la part du dépôt de garantie, tel que prévu ci-dessous, correspondant aux provisions sur charges, ce qui est d'ores et déjà accepté par le SOUS-LOCATAIRE.

Dès la réception par le LOCATAIRE PRINCIPAL de ce relevé de charges réelles, celui-ci procédera à la régularisation des charges réelles par rapport aux provisions encaissées, au prorata de la surface occupée précédemment par le SOUS-LOCATAIRE et au prorata temporis. Il adressera au SOUS-LOCATAIRE, ce décompte

et la copie du relevé des charges réelles fourni par le BAILLEUR, dans les 15 jours.

En cas de solde en faveur du LOCATAIRE PRINCIPAL, cette somme sera réglée par compensation avec les provisions sur charges conservées, le solde en résultant devant être réglé dans les 15 jours par le SOUS-LOCATAIRE. En cas de solde en faveur du SOUS-LOCATAIRE, cette somme et le dépôt de garantie conservé seront restitués au SOUS-LOCATAIRE dans les 15 jours.

Lors de son départ, le SOUS-LOCATAIRE procédera au transfert ou à la résiliation de tous les contrats qu'il aura souscrits, de telle sorte que le LOCATAIRE PRINCIPAL ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

De même, le SOUS-LOCATAIRE acquittera directement toutes taxes, contributions et impositions personnelles et/ou liées aux locaux dont il pourrait être redevable, de telle sorte que ni le LOCATAIRE PRINCIPAL, ni le BAILLEUR ne soient jamais inquiétés ou recherchés à ce sujet.

La sous-location étant soumise à la TVA, cette taxe sera payée au LOCATAIRE PRINCIPAL par le SOUS-LOCATAIRE en sus des charges et taxes selon le taux en vigueur.

8. INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisé chaque année de plein droit sans aucune formalité, ni demande, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

L'indice de base sera le dernier indice trimestriel publié à la date d'effet du bail et l'indice de référence sera celui du même trimestre de l'année suivante.

En conséquence, le loyer sera automatiquement indexé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, dans le même sens et la même proportion que la variation dudit indice constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice de référence à la prise d'effet du bail est le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail. A titre d'exemple, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail est de 113,88 correspondant à l'indice afférent au 1^{er} trimestre 2019.

C'est donc la variation constatée d'une année sur l'autre de l'indice de ce même trimestre qui sera retenue pour le calcul de l'indexation du loyer.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisoirement en fonction du dernier indice publié.

La variation du loyer étant automatique, elle n'est subordonnée à aucune notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ni aucune mise en demeure ; le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des PARTIES à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si cet indice venait à disparaître ou ne pouvait plus recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice le plus voisin déterminé en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des parties désigné d'un commun accord entre elles ou à défaut, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande

Instance du ressort de l'immeuble saisi par requête de la partie la plus diligente.

Le fait pour le LOCATAIRE PRINCIPAL de ne pas appliquer la présente clause d'indexation, nonobstant la variation de l'indice de référence, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le LOCATAIRE PRINCIPAL n'aurait pas contracté.

En conséquence, son non-respect partiel ou total pourra autoriser le LOCATAIRE PRINCIPAL, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

9. DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE PRINCIPAL reconnaît avoir reçu ce jour du SOUS-LOCATAIRE une somme de 1 500 € (MILLE CINQ CENTS EUROS) correspondant à trois mois de loyer hors charges et hors taxes en garantie de l'exécution des obligations lui incombant.

Cette somme sera remise au LOCATAIRE PRINCIPAL à titre de nantissement. Elle restera aux mains du LOCATAIRE PRINCIPAL jusqu'à l'expiration du contrat de sous-location en garantie du règlement de toutes sommes que le SOUS-LOCATAIRE pourrait devoir au LOCATAIRE PRINCIPAL à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer et charges ne sera pas imputable sur ce dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, comme en cas de modification de la provision sur charges prévue, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer et/ou la nouvelle provision sur charges.

En conséquence, en cas d'augmentation, le SOUS-LOCATAIRE versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

Lors du départ du SOUS-LOCATAIRE, hors le cas de résiliation des présentes par suite d'inexécution d'une des conditions, ou pour une cause quelconque imputable au SOUS-LOCATAIRE, les sommes versées à titre de garantie et correspondant au montant des loyers, seront restituées au SOUS-LOCATAIRE, déduction faite des sommes qui pourraient restées dues par le SOUS-LOCATAIRE, au titre des loyers, charges, accessoires, remboursements dus au LOCATAIRE PRINCIPAL et/ou de ses obligations d'entretien et de réparation.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

Dans le cas d'une résiliation de la SOUS LOCATION par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au SOUS-LOCATAIRE, le dépôt de garantie restera acquis au LOCATAIRE PRINCIPAL à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres et du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...).

10.

INTERETS DE RETARD – SANCTIONS

Tout paiement de Loyer ou de tout autre somme due par le SOUS-LOCATAIRE au LOCATAIRE PRINCIPAL, qui ne sera pas effectué à sa date d'exigibilité portera des intérêts de retard calculés au taux de l'intérêt légal majoré de six % (6%), de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif, ces intérêts étant payables avec la somme principale.

A défaut de paiement de Loyer ou de toute autre somme due par le SOUS-LOCATAIRE au LOCATAIRE PRINCIPAL, et huit (8) jours après l'envoi au SOUS-LOCATAIRE d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification au SOUS-LOCATAIRE d'un acte extrajudiciaire resté(e) sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 5% des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce, indépendamment des intérêts de retard prévus ci-dessus et du jeu de la clause résolutoire.

11.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'une somme quelconque due en vertu de la présente SOUS LOCATION ou d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions de la présente SOUS LOCATION, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le LOCATAIRE PRINCIPAL de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente SOUS LOCATION sera résiliée de plein droit si bon semble au LOCATAIRE PRINCIPAL.

Il est expressément prévu qu'en cas de paiement par chèque, les sommes exigibles ne pourront être considérées comme réglées qu'après son encaissement nonobstant la remise d'une quittance ou d'un reçu. La clause résolutoire pourrait être acquise au LOCATAIRE PRINCIPAL dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Dans le cas où le SOUS-LOCATAIRE se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal de Grande Instance et exécutoire, nonobstant appel.

Dans tous les cas, le SOUS-LOCATAIRE sera de plein droit débiteur envers le LOCATAIRE PRINCIPAL d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de résolution de plein droit ou judiciaire du fait du SOUS-LOCATAIRE, le montant du dépôt de garantie restera acquis au LOCATAIRE PRINCIPAL à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres dus ou indemnisation.

12.

DESTRUCTIONS DES LIEUX LOUES

Si les LOCAUX viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du LOCATAIRE PRINCIPAL, le présent contrat sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le SOUS-LOCATAIRE pourra, dans la mesure où cette destruction ne peut lui être imputée, demander à son choix au LOCATAIRE PRINCIPAL une diminution du prix, ou la résiliation même du bail, ceci par application de l'article 1722 du Code civil.

13. INTERVENTION DU BAILLEUR

Conformément aux stipulations du BAIL PRINCIPAL, un original des présentes sera remis au BAILLEUR au plus tard dans les 8 jours de leur signature, à l'initiative du LOCATAIRE PRINCIPAL qui s'y oblige.

14. FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, leurs suites et leurs conséquences seront supportés par le SOUS-LOCATAIRE, qui s'y oblige.

Chaque PARTIE conserve la charge des honoraires de ses conseils liés à la rédaction des présentes.

15. ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile à leur adresse respective figurant en tête des présentes.

En cas de litige pouvant survenir quant à l'interprétation et l'exécution du présent bail, les parties font expressément attribution de juridiction dans le ressort des Tribunaux de MULHOUSE.

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX

A MULHOUSE

Le 19 novembre 2019

Le LOCATAIRE PRINCIPAL
E-NOV CAMPUS
Représentée par Gérald COHEN

Le SOUS-LOCATAIRE
La HEAR
Représentée par David CASCARO