

<p style="text-align: center;">BAIL DE SOUS-LOCATION COMMERCIALE Soumis aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953</p>

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

L'Etablissement Public dénommé « **COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE** » Etablissement public administratif créé par la loi numéro 66-1069 du 31 décembre 1966, dont le siège est à LILLE (Nord), 1 rue du Ballon, identifié au SIREN sous le numéro 245.900.410.

Représenté par Monsieur **Michel-François DELANNOY**, agissant en qualité de Premier vice-président délégué au développement économique, en vertu et en exécution :

- des arrêtés n° 09 A 031 du 14 avril 2009 et n° 09 A 037 du 23 avril 2009 donnant délégation de fonctions à Mesdames et Messieurs les vice-présidents et conseillers communautaires délégués et de la délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Lille n° 10 C 0141 en date du 02 avril 2010 et autorisant la conclusion du présent bail de sous-location de sous location
- de l'arrêté n° du

Ci-après dénommé « LE LOCATAIRE PRINCIPAL »
D'une part

ET

L'Université des Sciences et Technologies de Lille, Université de Lille I, ayant son siège à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), Cité scientifique, Bâtiment A3.

Représentée par M. Philippe ROLLET, en qualité de Président,

Ci-après dénommée « LE SOUS-LOCATAIRE »,
D'autre part,

Préalablement à l'acte objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

Par acte sous seing privé en date du 10 avril 2010, la SCI PARK PLAZA 2 a donné à bail de location à la Communauté Urbaine de Lille les locaux ci après désignés :

Un Immeuble bâtiment B – Park Plaza 2. Parc Scientifique de la Haute Borne

Adresse : Rue de l'Harmonie – 59652 Villeneuve d'Ascq

D'une surface globale de 4.331,70 m2 SHON ainsi que 151 places de parking extérieures

Le bail de location susvisé a été consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 1^{er} mai 2010 pour s'achever le 30 avril 2019.

Ceci exposé, il est a été convenu et arrêté ce qui suit :

CHAPITRE I – DESCRIPTION

Par les présentes, le Locataire Principal sous loue au Sous-locataire, qui accepte, les locaux ci-dessous désignés :

Article 1 – DESIGNATION

Des locaux à usage de bureaux situés au rez-de-chaussée d'une superficie de 304.24 m² de surface locative (quote-part parties communes incluses), tels que lesdits locaux existent en leur état actuel et 12 places de stationnement.

Le Sous-locataire déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités en vue de la présente sous-location sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail de sous-location ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – DUREE

La présente sous-location est conclue et acceptée pour une durée de neuf années entières qui commencera à courir lesans toutefois que cette durée puisse excéder celle du bail commercial principal susmentionné.

Si pour quelque motif que ce soit, le bail principal venait à être résilié, la présente sous-location le serait également de facto, sans indemnité à la charge du Locataire Principal.

Conformément au statut des baux commerciaux (article L 145-1 et suivant du Nouveau Code de Commerce) le Sous-locataire pourra à l'expiration de chaque période triennale donner congé au Locataire Principal, par acte extrajudiciaire, à la condition de respecter un préavis de 6 mois.

Article 3 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux établi par huissier sera établi à l'entrée du Sous-locataire et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le Sous-locataire faisait défaut, les biens immobiliers, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail de sous-location en parfait état.

Article 4 – DESTINATION

Le Sous-locataire devra occuper paisiblement les lieux loués par lui-même à usage exclusif de « Bureaux ».

Il est expressément convenu que le Sous-locataire s'interdit de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Le Sous-locataire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail de sous-location, tous règlements et arrêtés, respect de la conformité notamment au regard des dispositions légales administratives et réglementaires (protection incendie, installations particulières, législation du travail, normes relatives à la législation sur les handicapés,...) injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Locataire Principal ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

La présente sous-location est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Sous-locataire s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Article 5 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Sous-locataire prendra les lieux, objet du présent bail de sous-location, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Locataire Principal aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le Sous-locataire garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail de sous-location, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail de sous-location de sous-location.

Le Sous-locataire devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le Sous-locataire ne pourra en aucun cas tenir responsable le Locataire Principal par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Sous-locataire devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

Article 6 – TRAVAUX – INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS

Le Sous-locataire maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail de sous-location et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires sauf celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le Sous-locataire devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le Locataire Principal serait amené à faire exécuter en cours de bail de sous-location dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, sauf si cette dernière excédait quarante jours conformément à l'article 1724 du Code Civil.

Le Sous-locataire ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail de sous-location des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. (Charge maximum admissible : 350 Kg/m²)

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Locataire Principal. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Sous-locataire conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Locataire Principal et dont les honoraires seront supportés par le Sous-locataire.

Dans l'hypothèse où le Sous-locataire procéderait à des extensions ou modifications des installations électriques, il s'oblige, conformément au décret du 14 décembre 1972 et aux arrêtés d'applications du 17 octobre 1973, à faire réceptionner ses locaux par un bureau de contrôle agréé et à transmettre ce rapport au comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (Consuel) afin d'obtenir l'attestation de conformité correspondante pour permettre la mise en place du compteur électrique.

Le Sous-locataire s'oblige à transmettre au Locataire Principal l'ensemble de ces documents avec toutes les validations de chaque service concerné

Le Sous-locataire pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, et installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du Locataire Principal sur le plan de distribution projetée, mais il en tiendra le Locataire Principal informé et lui transmettra systématiquement les plans à jour.

Tous les travaux d'embellissements, amélioration, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Sous-locataire à la prise de possession ou en cours de bail de sous-location, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce , à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Locataire Principal, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Locataire Principal d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Sous-locataire, même pour les travaux expressément autorisés par le Locataire Principal. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Sous-locataire et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Article 7 – DROIT D’AFFICHAGE

Le Sous-locataire ne pourra apposer les enseignes ou affiches sur les locaux objets du présent bail de sous-location, sans l'autorisation écrite du Locataire Principal.

Le Sous-locataire ne pourra apposer une plaque ou une enseigne ou tout autre panneau ou support signalétique, sauf à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble et après accord préalable du Locataire Principal.

En fin de bail de sous-location, ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le Sous-locataire aura l'obligation de démonter, à ses frais, toutes les installations signalétiques ou enseignes lui appartenant et de remettre les murs sur lesquels ils étaient apposés en l'état initial.

Article 8 – ENTRETIEN

Le Sous-locataire devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets carrelages, revêtements de sol, boiseries...

Le Sous-locataire devra informer le Locataire Principal de toutes détériorations ou dégradations relatives au local objet des présentes. En l'absence d'information du Locataire Principal, le Sous-locataire sera tenu pour responsable. Il pourra informer soit le Locataire Principal soit le mandataire du Locataire Principal.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Locataire Principal pourra se substituer au Sous-locataire et les faire réaliser par une entreprise de son choix, au frais exclusifs du Sous-locataire, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Sous-locataire ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Locataire Principal de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Locataire Principal.

En outre, le Sous-locataire supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail de sous-location, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Article 9 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail de sous-location, le Sous-locataire devra laisser les représentants du Locataire Principal visiter les biens immobiliers donnés à bail de sous-location, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Locataire Principal toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail de sous-location.

Le Sous-locataire devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Locataire Principal ou ses représentants en cas de résiliation du bail de sous-location, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Locataire Principal pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 48 heures de la part du Locataire Principal, et dans la mesure où elles n'occasionnent pas de gêne pour le Sous-locataire.

Article 10 – CHARGES – IMPOTS – TAXES

Le Sous-locataire devra payer, à compter de la date de mise à disposition des locaux, les contributions personnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail de sous-location, d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail de sous-location, et rembourser au Locataire Principal les sommes avancées par lui à ce sujet. Il est précisé que notamment concernant la taxe foncière, le règlement se fera sous la forme d'une provision trimestrielle. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

D'une manière générale, le Sous-locataire supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail de sous-

location ou sur la location ainsi que les honoraires de gestion, de syndic et d'association syndicale, la participation à la mise en place par le Locataire Principal ou le représentant du Locataire Principal de la signalétique (totems, enseignes, signalétique des parties communes,...) le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le Locataire Principal, net de toutes charges.

Article 11 – ASSURANCES

Le Locataire Principal, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de locataire.

Le Sous-locataire fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Sous-locataire déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le Locataire Principal, les sous-locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du Locataire Principal et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le Sous-locataire souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les attestations des assurances souscrites par le Sous-locataire, devront être remises au Locataire Principal, soit par le Sous-locataire lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Locataire Principal de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Règlements et exécution des polices

Le Sous-locataire remboursera au Locataire Principal (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier.

Le Sous-locataire s'engage à faire connaître au Locataire Principal tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du Sous-locataire aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le Sous-locataire supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du Sous-locataire devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Locataire Principal.

Le Sous-locataire sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Locataire Principal, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir. Les visites feront l'objet d'un préavis de 48h et ne devront pas occasionner de gêne pour le Sous-locataire.

Le Sous-locataire s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du Sous-locataire par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P, VERITAS...)

Le Sous-locataire devra justifier de ses contrats à la demande du Locataire Principal, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – CESSION OU SOUS-LOCATION DE BAIL DE SOUS-LOCATION

Le Sous-locataire ne pourra ni céder ni sous-louer son droit au présent bail de sous-location, ni en totalité ni en partie.

Article 13 – TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le Sous-locataire fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications équipant les lieux loués, et s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 14 – RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail de sous-location, le Sous-locataire devra, quinze jours à l'avance, informer le Locataire Principal de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Sous-locataire devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Un pré-état des lieux sera fait entre le Locataire Principal et le Sous-locataire 2 mois avant la date de libération des locaux.

Le Sous-locataire devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail de sous-location, rendre les biens immobiliers donnés à bail de sous-location, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux fait par huissier dont les honoraires seront à la charge du Sous-locataire, à la suite duquel le Sous-locataire devra remettre les clefs au Locataire Principal. Il devra en outre rendre les revêtements de sols, murs et plafonds en bon état.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le Sous-locataire devra, dans le mois qui suit la date de pré-état des lieux, notifier au Locataire Principal son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du Locataire Principal. A défaut, le Locataire Principal fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du Sous-locataire. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au Sous-locataire et relevés dans l'état des lieux, le Sous-locataire supportera et réglera au Locataire Principal une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité – qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du Sous-locataire – devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 15 – LOYER

Le présent bail de sous-location est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base de 43 577 € hors taxes, TVA en sus, payable d'avance.

Article 16 – TAXES ET DROITS

T.V.A. : le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le Sous-locataire s'engage à acquitter entre les mains du Locataire Principal le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 17 – CHARGES ET ACCESSOIRES

Le Sous-locataire supportera, à compter de la date de mise à disposition des locaux, toutes les charges, contribution, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au Locataire Principal le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Sous-locataire, avec chaque terme de loyer.

En règlement des charges, le Locataire Principal appellera auprès du Sous-locataire une provision fixée à 6 084,80 € payable dès la prise de possession des locaux le, soit par trimestre 1 521,20 € HT, TVA en sus, sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel. Ces montants ne comprennent pas les charges liées à la taxe foncière, à la TEOM, ou à toute autre taxe fiscale, qui resteront à charge du Sous-locataire.

Au terme de chaque exercice le Locataire Principal établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées. La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

Article 18 – MODALITES DE REGLEMENT

Le Sous-locataire s'oblige à payer au Locataire Principal le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Le premier et le dernier loyers seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dues étant réputés « portables » au domicile du Locataire Principal ou de son mandataire, le Sous-locataire devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Locataire Principal aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, 15 jours après l'échéance du loyer, la quittance sera majorée sur la base du taux d'intérêt légal en vigueur au jour de l'arriéré, exprimé en pourcentage, et majoré de trois pour cent, le tout appliqué au loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du Sous-locataire.

Article 19 – DEPOT DE GARANTIE

Il est versé par le Sous-locataire au Locataire Principal en garantie de l'exécution de ses obligations résultant de la présente sous location une somme de 10 894,25 € correspondant à 3 termes de loyer, somme qui n'est pas productive d'intérêts.

Ledit dépôt restera acquis à titre de dommages et intérêts en cas de résiliation pour inexécution par le Sous-locataire d'une de ses obligations.

Il est convenu et accepté qu'en cas de variation du loyer, le dépôt de garantie devra être réajusté proportionnellement à ladite variation, pour correspondre à 3 mois de loyer.

Article 20 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail de sous-location, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail de sous-location c'est-à-dire celui du 1^{er} trimestre 2010 soit 1508.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

L'application de la présente clause d'indexation ne pourra toutefois en aucun cas avoir pour effet de fixer le loyer à un montant inférieur au loyer initial.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Nouveau Code de Commerce (articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953), qui est de droit.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail de sous-location, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail de sous-location sera résilié de plein droit si bon semble au Locataire Principal, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le Locataire Principal pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le Locataire Principal se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non paiement d'un seul terme à son échéance, le Locataire Principal sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Locataire Principal.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au Locataire Principal à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail de sous-location, les lieux ne seraient pas restitués au Locataire Principal à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Sous-locataire ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer trimestriel TTC augmentés de tous droits à dommages-intérêts au profit du Locataire Principal. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 22 FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Sous-locataire paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Sous-locataire ou ses ayants droit, devra rembourser au Locataire Principal les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le Locataire Principal décide de recourir à l'enregistrement du bail de sous-location, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du Sous-locataire.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le Sous-locataire au Locataire Principal dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du Sous-locataire.

Article 23 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Locataire Principal fait élection de domicile en son siège : 1 rue du Ballon à Lille et le Sous-locataire dans les lieux objet de la présente sous-location.

Fait en trois exemplaires,
A
Le

LE SOUS-LOCATAIRE

LE LOCATAIRE PRINCIPAL