

## **CONTRAT DE SOUS-LOCATION**

**Le présent contrat (« Contrat ») est conclu entre les soussigné(e)s :**

rambo john, de nationalité Portugais-e, titulaire du passeport Portugal n° 6985698569  
délivré le 2021-10-01, élisant domicile au 1 rue du portugal,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

**D'une part**

Et

johna rambita, de nationalité tunisienne, né le 1997-10-01 à Tunis, titulaire de la carte  
d'identité nationale n°25874125, délivrée à Ariana le 2021-10-01, demeurant au 1 rue de  
Tunisie,

Ci-après dénommée le « **Sous-Locataire** »,

**D'autre part**

Le Preneur et le Sous-Locataire seront ci-après dénommés conjointement (les « **Parties**  
») et individuellement (la « **Partie** »).

En présence du propriétaire, ci-après dénommé le « **Bailleur** » :

La société bailleur, SARL, immatriculée en Allemagne sous le n°125415254, dont le siège  
social est sis au 1 rue d'Allemagne , représentée par RIFI RIFI III dûment habilité(e) à  
l'effet des présentes,

### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

- A-** Le Sous-Locataire s'est déclaré intéressé de prendre en sous location une  
surface de 120 mètres carrés de l'Ensemble de l'Immeuble loué , tel que plus  
amplement décrit ci-après, dans le cadre du présent contrat ;
- B-** Le Preneur accepte de mettre en sous location, en faveur du Sous-Locataire, la  
surface de 120 mètres carrés tel qu'amplement décrit ci-après ;

- C- Les Parties ont convenu de conclure le présent contrat en vue de permettre au Sous-Locataire de consentir au Preneur qui l'accepte une Sous-Location portant sur la Surface Sous-Louée dans les conditions stipulées ci-dessous.

**CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**1 DEFINITIONS**

Aux fins du contrat, les termes et expressions commençant par une majuscule auront le sens résultant des définitions ci-dessous :

« **Bailleur** » : Désigne le propriétaire de l'Ensemble de l'Immeuble loué.

« **Preneur** » : A la signification qui lui est donnée aux comparutions.

« **Sous-Locataire** » : A la signification qui lui est donnée aux comparutions.

« **Contrat** » ou « **Sous-Location** » : Désigne le présent contrat de sous-location et toute éventuelle annexe relative au contrat, tel qu'ils pourront, le cas échéant, être modifiés ou complétés par tout avenant écrit et signé par les Parties.

« **Date d'Entrée en Vigueur** » : Désigne le 2022-12-10.

« **Dinar Tunisien** » ou « **DT** » : Désigne la monnaie ayant cours légal en République Tunisienne.

« **Durée de Sous-Location** » : Désigne la durée pour laquelle la Sous-Location est acceptée et consentie. Cette durée est de 5 ans qui commencent à courir à compter de la Date d'Entrée en Vigueur.

« **Ensemble de l'Immeuble** » : Désigne l'ensemble de l'immeuble loué par le Bailleur au Preneur sis à 1 rue de l'immeuble loué d'une superficie locative sur plan 150 mètres carrés composé de 5 pièce(s) et ayant titre foncier n° 85258258 .

« **Surface Sous-Louée** » : Désigne la surface sous-louée par le Preneur au Sous-Locataire d'une superficie locative sur plan de 120 mètres carrés composé de 4 pièce(s).

« **Bail Principal** » : Désigne le bail initial passé entre le Bailleur et le Preneur.

« **Loyer** » : Désigne le loyer, hors taxes municipales et hors charges, payable par le Sous-Locataire ou son mandataire au Preneur en contrepartie d'une quittance de loyer.

Le montant du loyer est de trois mille (3000) HT payable Trimestriellement.

Le Loyer sera, de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, augmenté de 1.4 % chaque année à compter de la 2 année suivante celle de Date d'Entrée en Vigueur, sur la base du dernier Loyer.

## **1 OBJET DU CONTRAT**

Le Preneur accepte de mettre en sous location, en faveur du Sous-Locataire la Surface Sous-Louée à Usage de bureau.

## **2 DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DE LA SOUS-LOCATION- DUREE-RENOUVELLEMENT**

### **2.1 Entrée en Vigueur et Durée de la Sous-Location**

Le Contrat entrera en vigueur et produira ses effets à compter de la Date d'Entrée en Vigueur pour la Durée de Sous-Location consentie.

### **2.2 Renouvellement**

Le Contrat est conclu pour la Durée de Sous-Location et ne sera renouvelé que par la volonté expresse des Parties.

La Sous-Location prendra fin de plein droit à l'échéance du Bail Principal. Le Preneur n'aura pas à donner congé au Sous-Locataire à ce moment.

En cas de résiliation anticipée du Bail Principal, la Sous-Location prendra fin à la même date. Le Sous-Locataire est averti par le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception respectant un délai de préavis de 3 semaines.

Toutefois, en cas de prolongation du Bail Principal, la Sous-location pourra être prolongée. Les conditions et les charges resteront les mêmes.

## **3 LOYER**

Le Sous-Locataire sera redevable au Preneur du Loyer Trimestriellement.

Le paiement du Loyer devra être effectué par avance et sera dû au premier jour ouvré suivant son échéance.

Le paiement du Loyer pourra être effectué à la demande du Preneur par chèques, espèces ou par virements bancaires sur le compte bancaire du Preneur.

Le Sous-Locataire opérera, le cas échéant, les retenues à la source qui sont ou qui seraient exigibles conformément à la législation en vigueur.

#### **4 DEPOT DE GARANTIE**

En vue de garantir l'exécution par le Sous-Locataire de l'ensemble de ses obligations au titre de la présente Sous-Location et le paiement de toutes sommes quelles qu'elles soient dues par le Sous-Locataire en application des présentes, le Sous-Locataire remet au Preneur à la Date d'Entrée en Vigueur de la Sous-Location, un dépôt de garantie représentant la somme de 6000 DT.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Preneur pendant toute la durée de Sous-Location sans intérêts. Il sera restitué au Sous-Locataire en fin de Sous-Location, après réduction de toutes sommes (y compris de tous Loyers) dont le Sous-Locataire resterait redevable envers le Preneur au titre des présentes, et contre remise des clés et réalisation d'un état des lieux de sortie, et ce, sans préjudice des droits du Preneur.

#### **5 DESTINATION DU BIEN LOUÉ**

Cette Sous -Location est destinée exclusivement à Usage de bureau.

Toute transformation ou modification de la Surface Sous-Louée que le Sous-Locataire envisage d'effectuer est soumise à l'accord préalable du Preneur.

#### **6 Engagement du Sous-Locataire**

Le Sous-Locataire devra jouir de la Surface Sous-Louée en bon père de famille, et s'interdit d'introduire toute matière dangereuse pour la sécurité de la Surface Sous-Louée ou des voisins, ou prohibée par les lois en vigueur. Il s'interdit également de causer des nuisances sonores ou autres, pour les voisins.

Le Sous-Locataire sera personnellement responsable de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui de la Surface Sous-Louée au titre de la présente Sous-Location.

En cas de défaillance du Sous-Locataire quant à la mise en conformité de la Surface Sous-Louée, le Preneur pourra se substituer au Sous-Locataire défaillant pour faire réaliser les travaux de mise en conformité aux frais exclusifs du Sous-Locataire.

Cette clause est une condition substantielle du présent Contrat sans laquelle le Preneur n'aurait pas contracté.

## **7 CONDITIONS ET RESPONSABILITE**

Le Sous-Locataire est tenu de respecter les conditions inscrites dans le Bail Principal qui sont applicables pour régir toutes les situations non prévues dans le présent Contrat.

## **8 CESSION ET SOUS-LOCATION**

La sous-location et la cession ne sont pas permises au Sous-Locataire.

## **9 ETAT DES LIEUX D'ENTREE, ENTRETIEN ET REPARATION DU BIEN LOUÉ**

Le Sous-locataire reconnaît avoir reçu les lieux En bon état.

Le Sous-Locataire jouira de la Surface Sous-Louée en bon père de famille et s'engage à la maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques ainsi que les vitres, les sols, les accessoires, l'équipement, la devanture et de procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et de remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.

Le Sous-Locataire sera tenu d'effectuer à ses frais toutes les réparations locatives et les travaux nécessaires en cours de Sous-Location pour le maintien de la surface Sous-Louée en bon état.

Le sous-Locataire devra informer sans délai le Preneur de toute réparation nécessaire comme de toute dégradation ou sinistre se produisant dans la Surface Sous-Louée quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent sous peine d'en être tenu pour responsable.

Le Preneur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus et de faire réaliser les réparations nécessaires et dont il prend la charge.

Le Sous-Locataire devra faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des

meubles, teintures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Sous-Locataire devra supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de ses branchements, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz et de l'électricité, ou du téléphone.

Lors de l'expiration du Contrat, tous les aménagements immobiliers, agencements et travaux d'amélioration effectués par le Sous-Locataire seront acquis au Bailleur à l'exclusion des installations techniques mobiles lequel pourra les récupérer à charge pour lui de remettre la Surface Sous-louée en état si ladite récupération altère la Surface Sous-Louée.

A l'expiration du Contrat, le Sous-Locataire sera responsable de toutes les dégradations (mises à part celles dues à l'usure normale) qui se produiraient par sa faute ou sa négligence dans l'entretien des lieux et des équipements.

## **10 IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur reste le seul responsable du paiement des charges, impôts et taxes afférant à l'Ensemble de l'Immeuble initialement loué envers le Bailleur.

Le Sous-Locataire s'engage à payer au Preneur, sur justificatifs, les charges, impôts et taxes au prorata de la Surface Sous-Louée à partir de la Date d'Entrée en Vigueur.

## **11 RESILIATION DE LA SOUS-LOCATION SANCTIONS- PENALITES**

A défaut de paiement d'un seul terme du Loyer et toute charge à son échéance, le Contrat pourra être résilié par le Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception après simple mise en demeure adressée par voie d'exploit d'huissier de justice restée infructueuse en application des clauses de ce Contrat.

La résiliation interviendra selon les mêmes formes :

- (i) En cas de manquement du Sous-Locataire à une des dispositions légales ou réglementaires régissant les sous-locations,

- (ii) En cas de non-respect par le Sous-Locataire de ses obligations essentielles en vertu de la Sous-Location ;
- (iii) Plus généralement, en cas de non-respect par le Sous-Locataire à toute autre obligation au titre de la Sous-Location.

## **12 OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE A LA FIN DU CONTRAT**

### **12.1 Restitution de la Surface Sous-Louée**

Les Parties conviennent d'un commun accord que le Sous-Locataire devra rendre en fin de Contrat, la Surface Sous-Louée en bon état de réparation de toutes sortes sauf l'usure locative normale.

### **12.2 Etat des lieux de sortie**

A la demande du Preneur, il sera établi un constat d'état des lieux de sortie contradictoire deux (02) mois avant l'expiration de la Sous-Location ou dans les deux (02) semaines qui suivent la résiliation de la Sous-Location (un état des lieux est annexé à ce Contrat).

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations incombant au Sous-Locataire, que celui-ci devra avoir exécutées avant son départ.

La restitution des clefs par le Sous-Locataire aura lieu le jour de son déménagement.

## **13 STIPULATIONS DIVERSES**

### **13.1 Divisibilité**

Si une ou plusieurs dispositions du Contrat sont ou deviennent nulles, les autres clauses du Contrat demeurent valables et les Parties devront remplacer lesdites dispositions nulles par d'autres valables.

### **13.2 Survivance des droits, devoirs et obligations**

L'expiration du Contrat, pour une quelconque cause, ne libérera pas une Partie d'une quelconque obligation ou responsabilité, si cette obligation ou responsabilité résulte d'un quelconque agissement ou omission réalisé antérieurement à la date d'expiration du Contrat.

### **13.3 Exercice des droits**

Tout retard par l'une des Parties à se prévaloir du bénéfice de l'une quelconque des stipulations du Contrat ou d'un droit ou d'une prérogative qui en découle, ne pourra être interprétée comme une renonciation générale et définitive à se prévaloir du bénéfice de cette stipulation ni de celui d'aucune autre stipulation du Contrat.

Toute renonciation ayant pour conséquence une modification du Contrat doit être faite par écrit. Les droits et recours reconnus aux Parties par les présentes ne limitent en aucune façon leur droit de se prévaloir également de tout autre moyen et actions prévus par la loi.

### **13.4 Frais et charges**

Le preneur supportera les frais de timbre et d'enregistrement.

Le Sous-Locataire s'engage à assumer toutes les dépenses personnelles qui lui incombent (électricité, eau, gaz,...).

### **13.5 Notifications et élection de domicile**

Toute notification entre les Parties au titre des présentes sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise de document papier contre décharge ou email avec réponse écrite de l'autre Partie à laquelle elle est destinée.

Les Parties déclarent élire domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

Fait en 5 exemplaires originaux.

(Signature et mention manuscrite «lu et approuvé »)

**Le Preneur**

**Date :** \_\_\_\_\_

**Le Sous-Locataire**

**Date :** \_\_\_\_\_

**Le Bailleur**

**Date :** \_\_\_\_\_



