

Bail professionnel Activité Libérale

ENTRE LES SOUSSIGNES :

AVOVENTES

D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le Bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au Preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Désignation et consistance des locaux loués :

Dans un immeuble sis à : 4 Allée de L'Alcanal 06 270 Villeneuve Loubet, section BB N°5.

Un bureau sis au rez-de-chaussée droite de l'immeuble.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus, visités et agréer dans leur ensemble.

Article 1 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne

AVOVENTES

pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le Preneur, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le Bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Article 2 : DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'exercice, par celui-ci, de la profession de :

EXPERT EN ESTIMATIONS IMMOBILIERES.

À l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Le Bailleur autorise le Preneur à domicilier le siège social de son activité dans les locaux.

Article 3 : OCCUPATION – JOUISSANCE

Le Bailleur s'engage à :

1. Délivrer au Preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations.
2. Assurer au Preneur la jouissance paisible des locaux loués; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Preneur.
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée, et ne touchent pas aux éléments structurels des locaux.

Le Preneur s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
2. Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination et conformément aux usages.
S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur s'engage à respecter les stipulations prévues à cet égard par le règlement intérieur de l'immeuble et par le règlement de copropriété, dont il déclare avoir pris connaissance.

3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

4 Le Preneur maintiendra les locaux, leurs aménagements et éléments d'équipement intérieurs et extérieurs, réalisés par lui-même ou le Bailleur, en parfait état d'entretien et d'hygiène.

Le Preneur fera exécuter des réparations locatives à ses frais exclusifs, pendant la durée du bail les travaux visés à l'article 605 du Code Civil, à savoir l'entretien de la chose louée, et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

Le Bailleur conservant à sa charge les travaux visés à l'article 606 du Code Civil.

5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation. Cependant le Bailleur autorise la sous location des locaux à une autre profession, à condition qu'il reçoive un double de la convention de sous location. Le locataire principal restant seul redevable des loyers et charges, vis-à-vis du Bailleur.

6. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.

7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le Bailleur pourra exiger, aux frais du Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Preneur: incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au Bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du Bailleur.

9. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au Bailleur si ce dernier en assurera le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz,...) et en justifier à première demande du Bailleur.

10. Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution du loyer,

quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

11. Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, après consultation du Preneur et avec un délai de prévenance de 48 h, sauf les jours fériés.

13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

14. Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 4 : DURÉE

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de huit (8) années entières et consécutives à compter du 15 janvier 2015 pour se terminer le 14 janvier 2023, sauf résiliation ou renouvellement dans les conditions fixées ci-après.

Article 5 : RÉSILIATION

Pour une location exclusivement professionnelle :

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

PAR LE PRENEUR, à tout moment, en respectant un délai de préavis de 6 mois, et ce par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

PAR LE BAILLEUR, à l'expiration du contrat, en prévenant le Preneur 6 mois à l'avance, et ce par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Article 6 : RENOUELEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

Article 7 : LOYER

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de 1 200 euros (mille deux cents euros) hors charges, qui sera payable par mois et d'avance le premier jour de chaque mois.



Article 8 : RÉVISION

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice ILAT publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du 3^e trimestre 2014 valeur : 107.62.

La variation du loyer sera automatique et n'est subordonnée à aucune condition et le fait de ne pas l'avoir calculée et réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si ledit indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par voie d'expertise effectuée par un seul expert choisi d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance de M. le Président du tribunal de grande instance du siège de l'immeuble, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

A défaut de paiement de toute somme due à son échéance, le Preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, cinq pour cent du montant de la somme due, pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Article 9 : CHARGES

En sus du loyer stipulé ci-dessus, le Preneur acquittera la quote-part des prestations et fournitures individuelles, la Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères, la taxe de balayage de la cage d'escalier.

Le Preneur remboursera au Bailleur lors de chaque terme les sommes engagées par ce dernier au titre de charges, prestations et fournitures diverses, au prorata des surfaces occupées, à la première demande du Bailleur sur justificatifs.

La provision pour charges actuelle est de 20 euros (vingt euros) par mois, OM inclus.

Article 10 : DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes le Preneur a versé au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de 120 euros (cent vingt euros), à titre de dépôt de garantie, correspondant à un terme de loyer, non productif d'intérêts.

Cette somme sera révisée aux mêmes époques et payée dans les mêmes conditions que le loyer (Indice ILAT).

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du Bailleur pendant le cours du bail et sera expressément affectée à garantir l'exécution par le Preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Ladite somme pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au Bailleur en cours de bail.

Cette somme sera remboursée au Preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clefs, justification de paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

En cas de variation du loyer le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement déclaratif, exigible en vertu du présent bail, notamment loyers charges, taxes accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence. En outre en cas de poursuite du bail, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après.

Si le Preneur déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Article 11 : CONDITION PARTICULIERE.

Le bureau est loué vide, le Preneur aménagera le local à ses frais.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR a domicilier dans les lieux loués les sociétés :

AVOVENTES

Article 12 : ETAT DES RISQUES NATUREL ET TECHNOLOGIQUES – ZONE DE SISMICITE-DPE-AMIANTE

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bail d'un bien immobilier doit être précédé d'un état des risques naturels et technologiques devant avoir établi moins de six mois avant la date de l'acte.

AVOVENTES

De même conformément aux articles L.134 -3 et L 134 – 1et suivants Du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ces dossiers qui n'auront qu'une valeur informative.

Ces documents seront demeurés ci-annexés après mention et visa des soussignés, après réception des travaux.

Article 13 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le Bailleur élit domicile dans les lieux loués et le Preneur dans les lieux loués.

Fait à Villeneuve Loubet, le 03 janvier 2015 en 2 exemplaires.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

AVOVENTES