

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société SCI LES POMMIERS

Société civile immobilière au capital de 3 000 euros,
Domiciliée 13 rue de la Delle Du Renard 14280 SAINT CONTEST
Immatriculée au RCS sous le numéro 820 412 120 RCS CAEN

Prise en la personne de Monsieur Abbas JAFARI, en sa qualité de gérant, dûment habilité aux présentes.

**Ci-après dénommée "Le Bailleur"
D'une part**

ET

La société LP AVOCATS

Société d'exercice libérale à responsabilité limitée au capital de 2 000 euros,
Domiciliée 74 rue Georges Clémenceau 14310 VILLERS BOCAGE
En cours d'immatriculation au greffe du Tribunal de Commerce de CAEN

Prise en la personne de Madame Julie FLAGUAIS et Madame Laurène CORNIER, en leurs qualités de cogérantes, dûment habilitées aux présentes suivant les dispositions transitoires des statuts en cours d'immatriculation.

**Ci-après dénommée "Le Preneur"
D'autre part**

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

I - OBJET DU CONTRAT

Article 1 - Bail professionnel

Le Bailleur donne à bail, à titre professionnel, au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Le présent bail professionnel sera régi par les dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que par les dispositions non contradictoires des articles 1713 à 1762 du Code civil.

II - DÉSIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Article 2 - Désignation des locaux loués

Le Bailleur donne en location au Preneur un local professionnel, sis, 74 rue Georges Clémenceau, décrit comme suit :

Dans un local professionnel appelé bâtiment A d'un ensemble immobilier d'une surface de 94m²:

Composé de :

- 2 entrées (une directe, une indirecte)
- 1 hall.
- 2 cuisines ouvertes
- 2 salle de bain WC
- 2 bureaux
- 2 sorties de secours.

Le preneur déclare bien connaître le local pour l'avoir visité.

Il déclare également procéder à la réalisation d'un état des lieux le 1er avril 2022 dans les conditions à l'article 9 du présent contrat.

Article 3 - Destination des locaux loués

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement à usage professionnel.

Le Preneur exercera dans les lieux loués l'activité d'avocats.

III - DUREE

Article 4 - Durée du bail

Le présent bail professionnel est consenti et accepté pour une durée de six (6) années, commençant à courir à compter du 1er mars 2022 pour se terminer le 29 février 2028.

Il pourra être renouvelé dans les conditions relatées ci-dessous.

D'un commun accord entre les parties, il a été convenu que le Preneur s'engage à conserver les locaux loués pour une durée minimale de trois (3) ans à compter du 1er mars 2022 sous réserves des motifs visés à l'article 16 du présent bail.

Article 5 - Congé en cours de bail

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées ci-dessus, sauf résiliation du bail comme visé à l'article 15 des présentes.

IV - LOYERS ET CHARGES

Article 6 - Loyer

1 - Montant et paiement - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de mille euros (1000) euros ht, charges incluses.

Le loyer est payable le 5 de chaque mois.

D'un commun accord entre les parties, il a été convenu que pour la période du 1er mars 2022 au 31 mai 2022, aucun loyer ne serait dû par le Preneur.

Le loyer fixé initialement à la somme de 1000 euros HT sera par conséquent dû à compter du 1er juin 2022.

Tous les paiements du loyer auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui au Preneur un mois avant l'échéance.

Le Bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au Preneur à première demande dans les 8 jours.

2 - Révision - Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé chaque année, le 1er mars, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le 3ème trimestre 2021 soit 117.61.

Article 7 - Charges

1 - Charges

Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles de téléphonie auprès des organismes compétents, sans que le Bailleur puisse être tenu responsable des impayés.

Toutes les autres charges sont incluses dans le loyer, fixe et non révisable.

V - CONDITIONS GENERALES

Article 8 - Occupation - Jouissance

1 - Jouissance - Le Bailleur s'oblige à délivrer au Preneur les locaux et ses équipements en bon état d'usage et de réparation.

Il assure au Preneur la jouissance paisible des locaux et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux.

La jouissance des locaux aura lieu à compter du 1er mars 2022, les locaux devant à cette date être :

- libres de toute location ou occupation quelconque.
- aux normes électriques en vigueur.

Le Preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article 3 des présentes.

Le Preneur devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.

2 - Exploitation personnelle - Le Preneur s'oblige à exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

3 - Visites - Le Preneur s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir selon un rendez-vous fixé préalablement entre le Preneur et le Bailleur, sauf urgence caractérisée.

4 - Le Bailleur autorise le preneur à apposer sa plaque professionnelle ainsi que tout panneau publicitaire dans une limite de 3 mètres autour de la porte d'entrée.
La pose, l'entretien et la dépose de la plaque, est à la charge exclusive du Preneur.

Article 9 - Etat des lieux - Entretien - Réparations

1 - Etat des lieux - Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, c'est-à-dire aux normes de sécurité et d'hygiène.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au Preneur.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance à l'exception des travaux réalisés par le Preneur, autorisé par le Bailleur pour la restructuration du local, consistant en :

- la dépose d'une cuisine et salle de bain

- la dépose de cloisons,
- la pose de cloisons,
- la réalisation d'un ragréage
- et pose d'un sol PVC.

A ce titre, le Bailleur autorise expressément le Preneur à quitter les locaux loués en bon état d'entretien locatif sans la remise en état des locaux, antérieure à la réalisation de travaux susmentionnés.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

2 - Entretien et réparations - Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le Preneur devra notamment :

- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;

- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;

Demeurent à la charge du Bailleur, les grosses réparations visées à l'article 606 du même code.

Article 10 - Renseignements concernant l'immeuble loué

Etat des risques et pollutions :

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

Déclaration de sinistre : Le Bailleur déclare en tout état de cause, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Diagnostic de performance énergétique :

L'immeuble ayant été réceptionné en février 2018, aucun diagnostic de performance énergétique n'a été établi.

Le Bailleur déclare que depuis la réception de l'immeuble aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Immeuble obéissant aux normes d'hygiène et de sécurité :

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes obéit à la législation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs (D. n° 87-149, 6 mars 1987, art. 1, 2°).

Article 11 - Travaux

1 - Travaux réalisés à l'initiative du Preneur

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Tous aménagements ou constructions nouvelles reviendront en fin de bail au Bailleur, sans que le Preneur ne puisse exiger une quelconque indemnisation.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme, la structure des locaux peuvent être réalisés à l'initiative du Preneur, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord du Bailleur, sous réserve du respect du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Tous travaux de nature à transformer la chose louée ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger du Preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

Comme exposé précédemment, le Bailleur autorise par la présente, expressément le preneur à réaliser les travaux de réaménagement de la structure intérieure du local dont le devis est ci-après annexé.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2 - Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur

Le Preneur souffrira sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles à l'immeuble, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur.

En application des dispositions de l'article 1724 du Code civil, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Article 12 - Assurances - Responsabilité

1 - Assurances - Le Preneur assurera les risques propres à son activité, notamment les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ainsi que sa responsabilité civile envers tout tiers.

Les polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

2 - Responsabilité - Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

Article 13 - Sous-location - Cession

1 - Sous-location - Toute sous-location, totale ou partielle, à quelque titre que ce soit est autorisée. Le Preneur s'engage dans les huit jours de la signature d'un contrat de sous location ou de sa résiliation à en informer le Bailleur par tout moyen.

2 - Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à son successeur dans son activité professionnelle.

Il s'oblige à communiquer au Bailleur, trois (3) mois avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité libérale, l'identité et adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Article 14 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse au Bailleur la somme de 1200 euros à titre de dépôt de garantie dans les 30 jours de l'immatriculation de la société.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du Preneur.

Ce dépôt de garantie sera remboursable au Preneur après son départ à la remise des clés, sous réserve qu'il est accompli toutes ses obligations issues du présent contrat, notamment exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués sous réserve des travaux évoqués dans l'article 9.

Article 15 - Droit de préemption au profit du Preneur

Le bailleur est libre de vendre le bien à tout investisseur ou acquéreur de son choix.

Le bailleur accorde cependant au preneur un droit de préemption.

Les dispositions relatives au présent droit de préemption sont valables jusqu'à la fin du bail éventuellement renouvelé ou prorogé.

Si le preneur renonce à exercer son droit de préemption, il ne perd pas ce droit pour ce qui concerne les dispositions subséquentes du bien loué en cours de bail.

En cas de vente de l'immeuble loué par le bailleur, de stipulation d'option, de dation en paiement, d'échange, ou d'apport en société, et à l'exclusion d'une vente autorisée entre conjoints ou entre cohabitants légaux, entre parents en ligne directe et au premier degré, ascendant ou descendant, de

cession de droits indivis entre bailleurs, de donation sans charge, d'attribution préférentielle par conventions matrimoniales entre époux ou de partage d'ascendant, le bailleur devra préalablement opérer une notification de disposition, datée et signée par lui et le cessionnaire.

La notification mentionne :

- a) les parties de l'immeuble auxquelles l'opération se rapporte,
- b) le prix et les conditions de paiement ou les valeurs qui seront attribuées en contrepartie, et les éventuelles charges directement ou indirectement en contrepartie de la mutation,
- c) l'identité complète du candidat cessionnaire ou attributaire du bien.
- d) Le certificat de P.E.B. dans les conditions de l'article 17.2.
- e) En outre, le bailleur joint à sa notification tout document écrit, prouvant l'engagement irrévocable du candidat cessionnaire d'acquiescer ou d'effectuer l'opération dont question, aux conditions mentionnées dans ladite notification.

La notification d'intention de vendre vaut offre liant le bailleur. Dès ce moment, il ne pourra plus faire état d'une offre concurrente d'un tiers et durant toute la procédure d'exercice du droit de préemption.

Le preneur dispose, à peine de déchéance, d'un délai de trente jours calendrier à compter du lendemain de la date du cachet de la poste figurant sur la notification du bailleur, pour faire connaître à celui-ci son intention d'acquiescer le bien, pour le prix et aux conditions indiqués dans la notification du bailleur.

A la réception par le bailleur de l'intention d'acheter, la vente devient parfaite et elle devra être authentifiée dans les 4 mois aux clauses et conditions d'usage dans l'arrondissement du bien, selon le modèle défini par le centre d'étude du notariat.

En cas de non exercice du droit de préemption, de tardivité ou d'irrégularité de cet exercice l'immeuble pourra être librement cédé par le bailleur.

Toute mutation de l'immeuble loué qui interviendrait en violation des présentes dispositions est nulle de plein droit entre les parties à la présente convention et envers le tiers si celui-ci est de mauvaise foi.

S'il est de bonne foi, le bailleur devra payer au preneur une indemnité d'un montant minimum de 10 % de la transaction ou de la valeur de l'immeuble à dire d'expert si cette valeur est supérieure.

VI - EXTINCTION - RENOUVELLEMENT DU BAIL

Article 16 - Résiliation du contrat en cours de bail

1 - Clause résolutoire - En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail.

Si le Preneur ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du Preneur.

2 - Le Preneur pourra résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 5 des présentes.

3- D'un commun accord entre les parties, l'engagement du Preneur de conserver les locaux pendant une durée minimum de 3 ans ne s'applique pas :

- en cas de non-respect par le Bailleur de ses obligations contractuelles.
- en cas de cessation des paiements du Preneur.
- en cas de présentation d'un repreneur des locaux en l'état par le Preneur.

Article 17 - Congé en fin de bail

Les congés délivrés tant par le Bailleur que par le locataire devront être notifiés au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au locataire.

En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

Article 18 - Reconduction - Renouvellement du bail

1 - Reconduction - À défaut de tout congé donné par l'une ou l'autre des parties, ledit contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyers, clauses et conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

2 - Renouvellement - Le Bailleur pourra adresser au Preneur un congé avec offre de renouvellement du bail, six mois avant son terme, par acte extrajudiciaire.

VII - DIVERS

Article 19 - Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles respectifs.

Article 20 - Frais

Les frais exposés pour la conclusion du présent contrat sont à la charge du Preneur.

Fait à
Le
En 2 exemplaires.

LE BAILLEUR
La Société SCI LES POMMIERS

LE PRENEUR
La société LP AVOCATS

Madame Laurène Cornier **Madame Julie FLAGUAIS**