Bail professionnel

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le propriétaire :

Représenté par Monsieur Didier Ricaud

Ci-après dénommé le bailleur
D'une part,

Et

Le Locataire :

Société AKARMA RCS N° 834 474 512 R.C.S. Caen
Représentés par Arnaud Lafont, associé Gérant et Nathalie Lafont née Barbeau, associée gérante

Ci-après dénommé le locataire
D'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT

Le Bailleur donne en location les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte :

DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS LOUES :

Les locaux et équipements suivants : maison de 90 m2, box avec parking privé extérieur

Situés à l'adresse suivante : 8bis, rue des Cordeliers 14400 Bayeux

Le Locataire déclare connaître les lieux et avoir constaté l'existence des éléments ci-dessus mentionnés.

La présente location est consentie et acceptée aux conditions générales et particulières suivantes :

1. Régime juridique

Le présent contrat est régi par les dispositions du Code civil applicables en la matière et par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

NL

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de six ans. Il prendra effet à compter du 1er mars 2022. En conséquence, il arrivera à échéance le 29 février 2028.

Le bailleur autorise le locataire à entrer dans les lieux au 02 février 2022 à titre gratuit jusqu'au 28 février 2022.

Résiliation - Congé :

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

- par Le Locataire, à tout moment, sous réserve de prévenir Le Bailleur trois (3) mois à l'avance,
- par Le Bailleur, au terme du contrat, sous réserve de prévenir le Locataire trois (3) mois à l'avance.

Le délai de préavis, quel qu'il soit, courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. A l'expiration de ce délai, Le Locataire sera déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

Si Le Bailleur souhaite résilier le présent contrat, il devra en conséquence en informer Le Locataire dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus.

Tacite reconduction :

A défaut de congé notifié dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour la même durée.

3. Destination des lieux

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à usage professionnel. Le locataire s'engage dès lors à n'exercer, dans les lieux loués, que la profession de « Conseil et formation aux entreprises » à l'exclusion de toute autre.

4. Montant de la location

Fixation du loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant paiement à terme à échoir, au plus le 5 de chaque mois, d'un loyer mensuel librement fixé entre les parties à la somme de 1 000 euros (mille euros) et 50 euros (cinquante euros) de charges.

Le 1er loyer sera donc versé le 5 mars 2022 au titre du mois de mars 2022 pour un montant de 1 050 euros.

NL

Révision du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, par abréviation " I.N.S.E.E. ".
Pour effectuer la révision, le dernier indice de référence des loyers (IRL) connu à la date de l'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.
Pour information, le dernier indice de référence des loyers (IRL) connu est celui du 4ème trimestre 2021 s'élevant à 132,62 points, d'après les chiffres publiés par l'Insee le 14 janvier 2022. Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.
Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E.
À défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

5. État des lieux

État des lieux à l'entrée du Locataire :

Il n'a pas été réalisé d'état des lieux à l'entrée du locataire. Le locataire s'engage à notifier par écrit en lettre recommandée au bailleur les défauts des lieux.

État des lieux à la sortie du locataire

Une visite contradictoire des lieux sera effectuée lors du départ du Locataire, en présence des deux parties, lesquelles établiront et signeront un état des lieux.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison, ce en tenant compte de l'usure normale.

État des lieux par huissier de justice :

A défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties à la sortie du Locataire, il sera dressé par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié (les frais étant supportés par la partie qui aura empêché l'établissement de l'état des lieux contradictoire entre elles).

6. Obligations générales des parties

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que les parties s'engagent à respecter chacune en ce qui la concerne.

6.1. Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- délivrer au Locataire les lieux loués en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements existants en bon état de fonctionnement,
- assurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle,
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués,
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par Le Locataire, sous réserve qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée,

6.2. Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

En cours de location :

- payer le loyer, et toute autre somme due aux termes convenus,
- tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges et plus généralement de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat,
- user paisiblement des lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.

Pendant le délai de préavis :

- payer le loyer et les charges pendant tout le délai de préavis, ce en cas de congé donné par lui,
- dès la notification du congé, autoriser la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, de la reprise ou de la vente des locaux. Les jours et horaires de visite seront définis par accord entre les parties.

A son départ :

- Justifier du paiement des taxes fiscales relatives aux lieux loués par la production des quittances correspondantes,
- Laisser les lieux loués entièrement vides et en état de propreté,
- Restituer les clés et accessoires au plus tard le jour de l'expiration du présent contrat.

NL

6.3. Tolérances

Il est expressément convenu que toute tolérance du Bailleur concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

7. Clause résolutoire et clauses pénales

En cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat et notamment à défaut de paiement à son échéance de l'un des termes du loyer et accessoires, le bailleur se réserve le droit de résilier de plein droit le bail dont s'agit un mois après sommation de faire ou de cesser ou après commandement de payer demeuré sans effet visant la présente clause résolutoire. Le paiement ou l'exécution ou la cessation postérieure audit délai n'emportera pas impossibilité pour le bailleur d'exercer cette faculté de résiliation.

Le bénéfice de la clause résolutoire acquis au Bailleur, Le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. A défaut son expulsion, ainsi que celle de tout occupant, aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou prélèvement automatique, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement des sommes correspondantes, la clause résolutoire pouvant dès lors avoir plein effet en cas de défaut d'approvisionnement du compte bancaire ou postal du Locataire.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, Le Locataire s'engage formellement à respecter les clauses pénales suivantes :

- sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, par dérogation à l'article 1230 du Code civil, tout retard dans le paiement du loyer ou accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par Le Bailleur ; Le Locataire devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- si Le Locataire, déchu de tout titre 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, ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, laquelle indemnité est destinée à dédommager Le Bailleur du préjudice consécutif à l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

8. Clés et accessoires remis

Le bailleur devra notifier par lettre le nombre de clefs et accessoires reçus.

1 clef reçue

NL

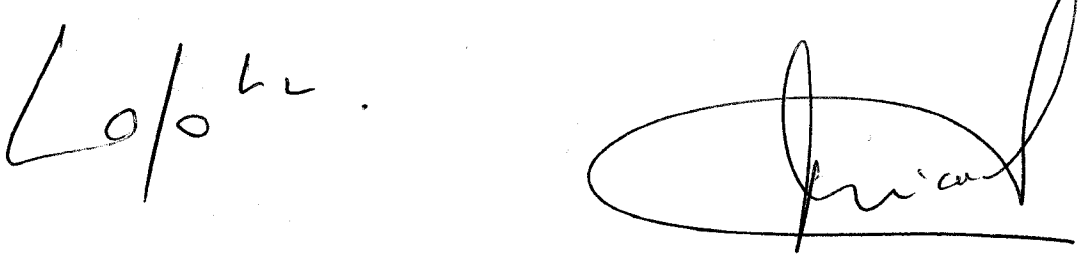
9. Enregistrement – Frais et honoraires

Le présent contrat n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

10. Élection de domicile

Les parties signataires font élection de domicile : Le bailleur en son domicile et le locataire dans les lieux loués.

Fait à Bayeux, le 02 février 2022

En 2 (deux) exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

(parapher chaque page et signer le contrat)