

BAIL PROFESSIONNEL

Entre :

SCI \*\* 13 Rue de la Delle du Renard 14280 St Contest RCS CAEN : \* Représenté par  
Monsieur \*

Ci-après dénommé le « Bailleur »

Et

Ci-après dénommé le « Preneur »

D'AUTRE PART,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés,  
aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

Le Bailleur donne à bail, à titre professionnel, au Locataire, qui accepte, des locaux  
professionnels sis 74 Rue Georges Clémenceau 14310 VILLERS BOCAGE, représentant une  
surface de .....24,85..... mètres carrés.

L'accès au parking extérieur aux fins de réception.

Le présent bail professionnel sera régi par les dispositions d'ordre public de l'article 57-A de  
la loi 861290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les  
dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les  
clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble sis 74 Rue Georges Clémenceau 14310 VILLERS  
BOCAGE.

ARTICLE 3 – Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le locataire de son activité professionnelle à  
savoir l'activité de .....à l'exclusion de toute

JDA 1  
CD

activité commerciale et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

#### ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Locataire et sera annexé aux présentes. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne 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 Locataire, 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 5 – Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années ( 6 ans ) années qui commence à courir le 01.10.2019..... pour prendre fin le 30 Septembre 2024.

#### ARTICLE 6 - Expiration du bail – Reconduction

A l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par l'un ou l'autre du Bailleur ou du Locataire, au moins trente jours ( 30 jours ) jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

#### ARTICLE 7 – Congé

1 - Le Preneur seul 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 un mois, en application des dispositions de l'article 57-A de la loi 86-1290 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. 2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article 'Expiration du bail - Reconduction' des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article 'Clause résolutoire' des présentes.

#### ARTICLE 8 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

8-1. Occupation - Jouissance Le Bailleur s'engage à : - Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement. - Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux ; 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 Locataire. - Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire.

5 AA

CB

- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. - Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande. - Délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Locataire s'engage à : - Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article 'Destination' ci-dessus. - Ne pas modifier cette destination. - Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble. - Faire 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 Locataire, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai. - 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. - Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit. Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité. - Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail. - Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable. - Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

## 8-2 . Entretien - Travaux – Réparations

### 8-2-1 . Obligations du Locataire

Le Locataire prendra les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance - étant précisé qu'ils sont conformes aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur.

Le Locataire supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le Locataire devra notamment : - entretenir constamment en bon état les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones desservant les lieux loués.

FAD

3

ED

Il 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. Le Locataire ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, et la charge de l'intervention de l'architecte sera supportée par le Preneur.

De même, le Locataire ne pourra 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 Locataire. En cas de méconnaissance par le Locataire de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le Locataire 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 Locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

#### 8-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra des locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera toutes les réparations autres que locatives.

#### ARTICLE 9 - Cession - Sous-location

Le Locataire ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location. Le Locataire ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

#### ARTICLE 10 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Locataire devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier. Le Locataire s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet. 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

JAD 4

CA

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

#### ARTICLE 11 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel :

- Pour la période du 01/10/2019: d'un montant de 542,5 € hors taxes, payable d'avance du 1 au 5 de chaque mois.

du 01/10/2019 au 31/12/2019 les loyers sont affranchis de la TVA.

Le bailleur déclarant avoir opté pour l'assujettissement à TVA laquelle sera facturée au taux en vigueur en sus du loyer hors taxes défini ci avant.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice de base étant celui du premier trimestre 2018, l'indice servant au calcul de la révision sera celui du Quatrième trimestre précédant immédiatement la date de révision.

ARTICLE 12 - Charges Dans le loyer est compris : Eau, Électricité

En plus du loyer principal, le Locataire remboursera au Bailleur les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux et notamment :

**IMPOTS ET TAXES** : - de manière générale, tous impôts, taxes et redevances existant ou à créer qui sont à la charge du Locataire ( impôts foncier au prorata de la surface ... ). Le Locataire acquittera directement ses impôts personnels relatifs à l'occupation des locaux loués afin que le Bailleur ne puisse être inquiété ou poursuivi à ce sujet. Le Locataire s'oblige à communiquer au Bailleur, sur simple demande de ce dernier, tous justificatifs du paiement des dits impôts.

**PRESTATIONS ET FOURNITURES** : - dépenses relatives à l'entretien des parties communes, - frais de pose et nettoyage des tapis, Le paiement des charges, taxes, prestations et fournitures annuellement au moment de l'établissement des comptes définitifs par le Bailleur ou son représentant. Le Bailleur s'oblige à communiquer au Locataire tous justificatifs établissant la nature et le montant des dites charges.

#### ARTICLE 13 - Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est égal à deux ( 2 ) mois de loyer hors taxes. Soit la somme de .....1083..... € HT.

JAP  
5  
AD

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

*si il y a l'accord des parties  
et nécessaire*

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure. Si le Locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

En cas de résiliation pour inexécution du fait du Locataire, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice d'autres dommages-intérêts. Il est expressément convenu que toutes échéances de loyer ou de charges non payées seront majorées à titre de clause pénale, de 10 %, et ce, huit jours après l'envoi par le Bailleur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception réclamant le paiement et indiquant son intention d'appliquer la présente clause, et ce, sans préjudice de la clause résolutoire ci-dessus et tous dommages-intérêts au profit du Bailleur. En outre, si à la fin du bail, le Locataire ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation calculée au prorata de son occupation sur la base du loyer mensuel en cours majoré de 10 %.

ARTICLE 15 – Frais de rédaction de bail

Les honoraires afférents à la rédaction du présent bail sont à la charge du preneur. Ils s'élèvent à la somme de 400 € hors taxes.

ARTICLE 16 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : 13 Rue de la Delle du Renard - 14280 St Contest
- Le Preneur :

Nombre de pages : 6 Fait à Villers bocage

Fait en trois originaux.

Le bailleur

*[Signature]*

Le preneur

*Bouquet Amel*

*[Signature]*

*si le montant des Travaux  
et matériaux à 3200 TTC payé par le bailleur  
les fournitures s'engagent à  
rester 5 ans sinon le preneur paie la facture.*

*JAD*

*6*  
*[Signature]*