CONTRAT DE BAIL PROFESSIONNEL

Par la S.C.I. C&L

à la SARL LANOIRE& COURRIAN

LES SOUSSIGNES :

- La Société « **S.C.I. C & L**» Société Civile Immobilière
ayant siège social à BORDEAUX (33000), cours Alsace Lorraine n° 98, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro D **431 607 944**
Représentée par Mme Sophie COURRIAN
spécialement habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée LE BAILLEUR.

D'UNE PART,

- Et la SARL « **Lanoire & Courrian** », au capital de 200 000 EUROS, ayant siège à BORDEAUX (33000), cours Alsace Lorraine n° 70, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro B 440 073 120,
Représentée par son Gérant, Monsieur Jean-Philippe LANOIRE ayant la signature sociale

Ci-après dénommée LE PRENEUR.

D'AUTRE PART.

SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail à loyer à titre professionnel, au Preneur qui accepte, les locaux suivants appartenant au Bailleur, sis à savoir :

DESIGNATION

Dans un immeuble sis à BORDEAUX (33800), Quai de la Monnaie n° 30-31, d'une surface de 260 m2 environ :

- Au rez-de-chaussée :
  - un espace accueil
  - un grand espace pour postes de travail
- Au 1er étage :
  - deux espaces bureaux
  - un petit salon
  - des sanitaires

SC/JPL

- Des combles aménagées :
  - une salle de réunion
  - une pièce d'archives
  - une cuisine.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er septembre 2007 et se termineront le 31 aout 2016.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront servir au preneur exclusivement à l'usage de bureaux.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, savoir :

1- ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travaux de remise en état, ou réparations.
Spécialement, le preneur assurera la mise en conformité et l'aménagement des locaux en vue de son exercice professionnel.

2- ENTRETIEN-REPARATIONS

Il les entretiendra pendant toute la durée du bail en bon état de réparations locatives ou d'entretien quelle que soit la cause de ces réparations. et effectuera tous travaux qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués.
De convention expresse entre les parties, le locataire s'engage à exécuter aux lieu et place du bailleur, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.
Il les rendra, à sa sortie, en état de réparations locatives.
Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

3- GARNISSEMENT

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués de meubles et effets mobiliers, marchandises et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

SC/SL

4- TRANSFORMATION

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

5- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, ni aucun changement de distribution.
En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.
Toute pose d'enseigne, ou autres publicités sur les murs extérieurs de l'immeuble est soumise à l'accord préalable du bailleur.

6- AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques ou installation (chauffage central, chaudière et radiateurs compris, eau, gaz, électricité ou autres) qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront, en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité à moins que ce dernier ne préfère la remise des lieux loués dans leur état primitif et aux frais du preneur.

7- TRAVAUX

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables, et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à condition que cela n'apporte aucune gêne dans son activité.

8- JOUISSANCE DES LIEUX

Le Preneur devra jouir des lieux en bon père de famille,

9- ASSURANCES ET CHARGES

Le Preneur continuera ou fera son affaire personnelle de toutes les polices d'assurances contractées par le Bailleur à toutes compagnies, notamment en ce qui concerne les risques d'incendie, les explosions, le mobilier matériel et toutes marchandises, la responsabilité civile.
Si la profession exercée par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée par lui et en outre de la garantie contre toutes les réclamations d'autres locataires, ou voisins.

Il souscrira des abonnements personnels pour l'eau, l'électricité et le chauffage.

SC/JL

Il satisfera à toutes les charges de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, la patente et tous autres impôts dont les propriétaires sont responsables à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition.

Il acquittera, à compter du jour ci-dessus fixé pour son entrée en jouissance, toutes primes, cotisations et redevances dues du chef de ces assurances et abonnements.

Il sera tenu de souscrire lui-même toutes polices d'assurances qui seront nécessaires à raison des risques afférents à l'exploitation dont s'agit, du personnel et des tiers, et d'en acquitter régulièrement les primes et cotisations.

Il devra justifier à demande du Bailleur de l'acquit exact et régulier de toutes primes, cotisations et redevances.

10- IMPOTS ET CONTRIBUTIONS

Le Preneur acquittera, à compter du jour d'entrée en jouissance, tous impôts, contributions, taxes et autres charges auxquels est et pourra être assujetti les locaux présentement loués, même si ces charges, impôts ou contributions sont établis au nom du Bailleur.
De convention expresse entre les parties, le Preneur prendra en charge l'impôt foncier au prorata de la surface occupée et la taxe additionnelle.

11- CESSION - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra, en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sauf accord exprès du bailleur.
Toutefois, le preneur pourra céder en totalité le droit au présent bail à un successeur dans son activité, mais à la condition d'avoir obtenu l'autorisation préalable du propriétaire et à charge par lui de rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous autres occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur.

Le preneur devra supporter sans indemnité, ni réduction du bailleur, tous les travaux de grosses ou petites réparations qui deviendraient nécessaires dans les lieux loués, ou dans ceux dont ils dépendent, alors même que la durée de ces travaux excèderaient quarante jours.

12- VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte, et tous entrepreneurs, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos.
Dans les six mois qui précèderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer quatre heures par jour, de quatorze heures à dix huit heures.

13- REMISE DES CLEFS

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira le bail.

SC

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les conditions du bail.

14- DEMOLITION DE L'IMMEUBLE

Si par cas fortuit, force majeure, ou tout autre cause l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du Bailleur.

15- TOLERANCES

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi et des usages, à moins du consentement express et écrit du Bailleur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivants l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du Preneur en ce qui concerne les travaux incombant à ce dernier.
Le Bailleur décline toutes responsabilités à raison des vols qui pourraient être commis chez le Preneur celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le Bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous la forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc...
Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le Bail moyennant une diminution de loyer.
Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel H.T. de 2[illegible]00 euros, payable mensuellement et d'avance, à compter du 1er septembre 2007, soit 2[illegible]00 euros H.T. que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire, en leur domicile, ou tout autre endroit indiqué par eux.

En sus du présent loyer, il sera perçu une provision mensuelle sur charges dues par le locataire, dont le montant sera fixé en début d'année et qui fera l'objet d'une régularisation annuelle en fin d'année.

Il est expressément convenu entre les parties que le prix du loyer ci-dessus indiqué est fixé en tenant compte des impôts; droits et taxes de l'Etat, du Département et de la Commune grevant l'immeuble à la date du présent contrat.

JPV / SC

Ainsi, si par suite de l'augmentation desdits impôts, droits ou taxes, ou par suite de la création de droits, ou impôts nouveaux à l'occasion de l'immeuble fussent-ils en principe à la charge du propriétaire, ces charges se trouvaient augmentées, le preneur ou ses successeurs devraient supporter l'excédent quel qu'il soit, proportionnellement au principal loyer.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer sera triennale et le loyer sera donc révisé pour la première fois le 1er septembre 2010.

Pour l'application de la présente clause, il est précisé que le loyer sera révisé proportionnellement aux variations de l'indice INSEE du coût de la Construction, l'indice de base étant celui du 2ème trimestre 2007, soit 1435 .
Pour les révisions ultérieures du montant du loyer, la variation sera proportionnelle à celle de l'indice du 1er trimestre de l'année de référence par rapport à l'indice de base choisi.

DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, le locataire versera à son entrée dans les lieux un dépôt de garantie d'un montant de 4000 euros.

RESILIATION

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur chacune d'elles est condition déterminante du présent contrat sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.
A défaut par le Preneur d'exécuter une seule de ces conditions, et notamment de payer le loyer aux échéances convenues, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts.

En cas de faillite, ou de liquidation judiciaire du preneur, ou cessation d'activité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera immédiatement résilié de plein droit si bon semble au bailleur; par la suite, les créanciers ne pourront sous aucun prétexte profiter dudit bail, ni le céder à quiconque que ce soit, les articles 1160 et 2102 du Code Civil devant pour les créanciers être sans effet en vertu de la présente clause.

D'autre part, pour les clauses qui ne seraient pas insérées dans le présent bail, les parties s'en remettent aux dispositions du décret du 30/09/1953, de la loi du 31/12 de la même année et des décrets ou lois annexes.

ENREGISTREMENT

La formalité de l'enregistrement n'est pas requise.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile attributive de juridiction en leurs sièges respectifs.

Fait en deux exemplaires,
A BORDEAUX, l'an deux mille sept,
Le premier septembre./.

