

Bail commercial précaire

(Location de bureaux équipés)

Entre les soussignés:

SARL E.M.I, immatriculé au RCS en AVIGNON sous le N° 5148 455 8500017 et dont le siège est 36, Route de Morières, 84000 AVIGNON, et représentée par sa gérante Mme VINET BENEDICTE dûment habilité aux fins des présentes

Ci après dénommé "le sous bailleur", d'une part,
Et:

Ci-après dénommé "le preneur" d'autre part,
Il a été convenu et arrêté ce qui suit :
Le SOUS bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés:

PREALABLEMENT A LA CONVENTION, OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE PREALABLE

LE SOUS-BAILLEUR-PRENEUR A CRÉDIT-BAIL- à la jouissance des lieux ci-après désignés, en vertu d'un Contrat de Crédit-Bail Immobilier consenti par La SCI LE MAZET, dont le Siège Social est situé 9 Allée des Bartavelles – 30400 VILLENEUVE LES AVIGNON.

Ci-après dénommée LE CREDIT-BAILLEUR, LE SOUS-LOCATAIRE reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont consentis ci-après sont liés à l'existence du Crédit-Bail susvisé et que le Crédit-Bail ne relève pas des dispositions du Décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, relatif aux Baux Commerciaux. Aux termes de l'Article "SOUS-LOCATION" du Contrat de Crédit-Bail, il est expressément convenu ce qui suit littéralement rapporté

" 1 / Sous-location

Toute sous-location des locaux est autorisée par LE CREDIT-BAILLEUR, en respectant les clauses relatives à cette sous-location.

La sous-location des locaux est autorisée par LE CREDIT-BAILLEUR aux conditions suivantes

- la durée de la sous-location ne pourra être supérieure en aucun cas à celle restant à courir pour le Contrat de Crédit-Bail. La résiliation ou la résolution du Crédit-Bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-

location même partielle, en effet, les locaux donnés à Crédit-Bail forment, dans la commune intention des parties, un tout contractuellement indivisible même s'ils sont matériellement divisibles ;

- l'activité du sous-locataire et toute modification ultérieure devront être portées à la connaissance du CREDIT-BAILLEUR,

- tous travaux quelle qu'en soit la nature devront être préalablement autorisés par LE CREDIT-BAILLEUR,

- tout sous-locataire devra renoncer expressément à toute action, droit ou réclamation à l'encontre du CREDIT-BAILLEUR,

- tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs à la sous-location seront à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR,

- LE CREDIT-PRENEUR fera son affaire personnelle de toute réclamation éventuelle du sous-locataire et du paiement de toute indemnité qui pourrait lui être due, de manière que LE CREDIT-BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet ;

- LE CREDIT-PRENEUR restera en tout état de cause seul débiteur de la totalité du loyer et des charges comme aussi seul obligé vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR de la parfaite exécution de toutes les obligations du Crédit-Bail, même en ce qui concerne les locaux objet de la sous-location ;

- LE CREDIT-BAILLEUR ne pourra être tenu au renouvellement de toute sous-location à l'expiration du Crédit-Bail, y compris en cas de résiliation anticipée ou de résolution, la sous-location ne pouvant créer de lien qu'entre LE CREDIT-PRENEUR et son sous-locataire.

Toute sous-location consentie par LE CREDIT-PRENEUR, même celle expressément autorisée par LE CREDIT-BAILLEUR, sera inopposable au CREDIT-BAILLEUR.

Les stipulations du présent article devront obligatoirement être reprises textuellement par LE CREDIT-PRENEUR dans tout éventuel contrat de sous-location.

2/ Cession des loyers à titre de garantie

A la garantie de toutes les sommes qu'il pourra devoir au CREDIT-BAILLEUR à quelque titre que ce soit en vertu de l'opération de Crédit-Bail, LE CREDIT-PRENEUR devra céder au profit du CREDIT-BAILLEUR le montant de sa créance sur le sous-locataire, conformément aux dispositions des articles L.313-23 à L.313-34 du Code monétaire et financier.

LE CREDIT-BAILLEUR exercera sur la créance ainsi cédée à son profit, tous les droits et prérogatives prévues par la Loi DAILLY.

DECLARATION DU SOUS-LOCATAIRE

LE SOUS-LOCATAIRE déclare expressément avoir pris connaissance de l'article visé et rapporté ci-dessus, et en accepter sans réserve vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR, toutes les obligations et conséquences de toute nature y attachées.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST PASSE A LA CONVENTION SUIVANTE:

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

Adresse

Bureaux situés 166 Rue Carreterie – 84000 AVIGNON.

Consistance des locaux loués:

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et dispense le bailleur à plus ample description.

Article 1 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés. À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du preneur, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

Article 2 : DESTINATION

Les locaux à usage de bureaux, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité *prestations de services*

Article 3 : DURÉE et préavis

Le présent bail est consenti et accepté à compter *du* , pour se terminer .

La durée du préavis durant cette période est fixée à 3 mois.

A cette date, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. Si le locataire 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 4 : LOYER

Mettre les locaux à la disposition du preneur;

Assurer au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés; Prendre en charge les réparations visées à l'article 606 du Code civil;

Fournir, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires;

Le preneur s'engage principalement à :

À prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du bail. À entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien. User des locaux suivant la destination prévue au bail et exercer dans les lieux loués son activité de façon continue. Respecter le règlement de copropriété. 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.

À ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur rétribué par le preneur.

S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux. Le preneur devra justifier, à la première demande du bailleur, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes. Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurances seront affectées au privilège du bailleur. Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur.

Clause particulière :Le preneur aura la faculté de faire résider tout ou partie de l'ensemble des sociétés appartenant au gérant et ses actionnaires.

Article 8 : SOUS-LOCATION

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc.) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans

qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

Article 9 : INTERDICTION DE CESSION

Le preneur ne peut pas céder son droit au présent bail précaire.

Article 10 : CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉVOCATOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux fixé de 3 % par trimestre.

À défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus. Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du preneur devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.

Les frais d'acte engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'article 32 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du preneur par décision de justice, conformément à l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

Article 11 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le preneur élit domicile dans les lieux objet du présent bail et le bailleur à son siège social visé en tête du présent. Les parties attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait et signé à Avignon le _____, en deux originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

Le sous BAILLEUR

"

LE PRENEUR