

BAIL PROFESSIONNEL**Commune de ROBION / Madame Agathe PITOISET et Monsieur Fabien BARETY****ENTRE :**

- **La Commune de Robion**, dans le département de Vaucluse, identifiée sous le numéro SIREN 218 400 992, représentée par Monsieur Patrick SINTES, agissant en qualité de Maire de ladite commune, en vertu de la délibération du 17 juin 2020, déposée en Préfecture de VAUCLUSE le 22 juin 2020, ci-après dénommée « le bailleur », d'*une part* ;

ET :

- **EURL AGATHE PITOISET ARCHITECTE représentée par Mme Agathe DESTELLE épouse PITOISET**, demeurant 509, chemin du Temps Perdu à ROBION (Vaucluse), Mariée, née à SENLIS (Oise), le 19 juin 1984, identifiée sous le numéro SIREN 881 567 515 agissant en son nom et pour son compte personnel,
- **SARL ATELIER ESPANDI représenté par M Fabien BARETY**, demeurant 45, chemin des Cléments à ROBION (Vaucluse), Marié, née à OLLIOULES (Var), le 29 mai 1984, identifiée sous le numéro SIREN 910 447 762 agissant en son nom et pour son compte personnel,

ci-après dénommés « les preneurs », d'*autre part* ;

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :**Exposé**

La Commune de Robion est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à ROBION, figurant au cadastre sous le numéro 70 section BA, 68 Traverse du Docteur Illaire. A l'étage, se trouve un local libre pour une location d'activités professionnelles.

Ceci exposé, il est passé au bail professionnel faisant l'objet des présentes.

Bail professionnel

Le bailleur donne à bail professionnel au preneur qui accepte, conformément aux dispositions de l'article 57-A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 résultant des dispositions de l'article 36 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil, le bien dont la désignation suit.

Désignation

Sur la commune de ROBION (Vaucluse), 68 traverse du Docteur Illaire, dans l'ensemble immobilier ci-dessus désigné :

- Un local professionnel d'une surface de 52.60 m² situé au premier étage, à gauche sur le palier décomposant de la manière suivante :
 - Un bureau n°1 de 15.50 m² (SARL ATELIER ESPANDI),
 - Un bureau n° 2 de 16.10 m² (EURL AGATHE PITOISET ARCHITECTE),
 - Des espaces communs avec toilettes et WC représentant une surface de 21m².

- Le bien loué est raccordé aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et de tout à l'égout. Le chauffage est assuré par un système de climatisation réversible.

Les locataires déclarent bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Ils déclarent également que le bailleur leur a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Etat des lieux

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et des preneurs, 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 des preneurs, les preneurs seront réputés avoir reçu les locaux en parfait état.

Destination

Les preneurs s'engagent à exercer dans les locaux loués les professions suivantes :

- Pour Madame Agathe DESTELLE épouse PITOISET : Architecte sous la dénomination AGATHE PITOISET ARCHITECTE

- Pour Monsieur Fabien BARETY : Bureau d'études en conseils et maîtrise d'oeuvre d'aménagements urbains et paysagers sous la dénomination ATELIER ESPANDI

L'exercice de toutes autres professions y étant formellement interdit.

Les locataires ne pourront, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, à l'usage d'habitation, que ce soit pour eux-mêmes ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, fût-ce à titre temporaire ou momentané.

Les preneurs acceptent les locaux en l'état.

Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de six (6) années entières et consécutives, conformément à l'article 57-A alinéa 1 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, à compter du 1^{er} avril 2024 pour se terminer le 31 mars 2030, sauf application des dispositions légales relatives à la résiliation.

Congé

Les preneurs auront, seuls, la possibilité de donner congé à tout moment, avec un préavis de six mois donné par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Résiliation

Chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler ce bail à son expiration, en respectant un préavis de six mois. Cette notification devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Renouvellement

Sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus, le bail sera reconduit tacitement pour la même durée, et ainsi de suite de six ans en six ans sauf congé donné dans les conditions ci-dessus.

Charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes :

Etat des lieux

Les preneurs prendront le bien loué dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celles destinées à assurer le clos et le couvert.

A ce propos les parties déclarent que les locaux sont en bon état d'usage et de réparation de toutes espèces, et les équipements qui leur sont attachés également.

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés.

Un exemplaire dudit état des lieux est demeuré ci-annexé après mention.

Entretien

Les preneurs prendront en charge l'entretien courant des lieux loués et de leurs équipements en effectuant les menues réparations ainsi que celles de nature locative.

Toutefois, ils ne seront pas tenus de celles rendues nécessaires par suite de vétusté, malfaçons ou vices de construction, sauf en ce qui concerne les travaux effectués sous sa responsabilité afin d'adapter les locaux loués à l'activité exercée.

Le bailleur, quant à lui, devra assurer l'entretien nécessaire à l'usage des lieux loués et supporter toutes les réparations autres que celles locatives.

Les preneurs devront supporter, sans indemnité, l'exécution par le bailleur des travaux nécessaires au maintien en état normal des locaux loués ainsi que des réparations urgentes, quand bien même les travaux dureraient plus de quarante jours.

Les preneurs prendront à leurs charges les travaux de réfection des peintures du local loué.

Usage

Les preneurs occuperont le bien loué en bon père de famille, sans pouvoir en changer les destinations sus-indiquées.

Ils prendront toutes les mesures nécessaires pour éviter les détériorations provenant de leurs personnels et de leurs clients, ainsi que celles provenant du gel des installations d'eau.

Chauffage

Les preneurs utiliseront la climatisation réversible dont le bien est pourvu à l'exclusion de tout autre mode de chauffage.

Toutefois, à défaut d'installation ou en cas d'installation insuffisante, les preneurs pourront utiliser tout appareil de chauffage individuel, à l'exception d'appareils à combustion lente.

Garantie

Les preneurs garniront le bien loué et le tiendront constamment garni, pendant toute la durée du bail, de meubles et objets mobiliers leur appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre, à tout moment, du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Modification des lieux

A l'exception des travaux ci-dessus prévus, les preneurs ne pourront faire aucun travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution dans les lieux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Améliorations

Tous travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par les preneurs en cours du bail, resteront, à défaut de clause contraire, à la fin dudit bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, à moins que ce dernier préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le rétablissement ne pourra cependant pas être exigé pour les travaux dont l'exécution aura été autorisée par le bailleur.

Grosses réparations

Les preneurs souffriront pendant la durée de leur jouissance que le bailleur fasse exécuter au bien loué tous travaux de surélévation, agrandissement, reconstruction et réparations de toute nature qu'il estime nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer quand bien même les travaux dureraient plus de quarante jours.

Impôts

Les preneurs acquitteront exactement pendant la durée de leur jouissance de tous leurs impôts personnels de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le bailleur.

Charges locatives diverses

Les preneurs satisferont à toutes charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus. Il sera tenu de toutes les taxes que la loi met à la charge des locataires.

Ils supporteront les frais de location des compteurs, distribution d'eau, d'électricité et les frais d'abonnement du poste téléphonique.

Les preneurs feront muter à leurs noms les compteurs d'eau, électricité et autres.

Le règlement des abonnements et consommations interviendra dès présentation des factures correspondantes.

Visite des lieux

Les preneurs devront laisser le bailleur visiter le bien loué, au moins une fois par an, pendant le cours du bail afin de s'assurer de son état.

Ils devront également le laisser visiter, par les amateurs éventuels accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente et en cas de relocation pendant les six derniers mois du bail.

Dans les deux cas, ils souffriront l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Responsabilité – Assurances

Les preneurs répondront des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'ils ne prouvent qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

Ils devront pendant la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont ils doivent répondre en leur qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins et tous risques spécifiques liés à l'activité exercée.

Ils seront seul responsables des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant par lui-même, par les personnes dont ils doivent répondre ou par les objets ou autres qu'ils ont sous leur garde.

Ils ne pourront inquiéter le bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

Cession – sous-location

Les preneurs pourront céder librement leur droit au bail à leur successeur dans la même activité.

Par contre, les preneurs ne pourront céder leur droit au présent bail pour l'exercice d'une autre activité, ni sous-louer, en tout ou partie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur à peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du présent bail.

Pour être opposable au bailleur, toute cession ou sous-location devra être constatée par acte authentique qui contiendra engagement des cessionnaires ou sous-locataires envers le bailleur et dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais à ce dernier, pour lui permettre d'agir directement contre eux, si bon lui semble. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail, ni supérieur à celui autorisé par la loi.

Clientèle

Les preneurs seront responsables de la clientèle fréquentant les lieux loués.

Plaques

Les preneurs sont autorisés à apposer, sur la façade du local loué, une plaque énonçant leur activité.

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base de huit mille sept-cent-douze euros TTC (8 712 € TTC). Ce loyer étant stipulé TVA comprise au taux actuellement en vigueur, soit un loyer annuel hors taxes de sept mille deux cent soixante euros HT (7 260.00 € HT).

Le montant du loyer ci-dessus convenu sera payable par mensualités égales et d'avance et ainsi de suite de mois en mois jusqu'à la fin du bail, soit mensuellement six cent cinq euros HT (605.00 € HT) soit sept cent vingt-six TTC (726.00 € TTC) dès la réception d'un avis de sommes à payer.

Afin de soutenir la création de ce commerce et de permettre au preneur de réaliser l'agencement de son nouveau local d'activité, il est décidé exceptionnellement l'exonération du loyer des mois de avril et mai 2024.

Modalités de paiement

Le montant du loyer ci-dessus convenu sera payable par mensualités égales et d'avance le premier de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} juin 2024 puis de mois en mois jusqu'à la fin du bail.

Il est expressément convenu que tous paiements auront lieu par prélèvement, virement bancaire ou par carte bancaire à réception du titre de recette et non autrement. Le loyer sera payé pour moitié par chacune des parties

Révision du loyer - Indexation

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé chaque année au jour anniversaire du point de départ du bail, en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de base pour le calcul des révisions successives étant celui du 3^{ème} trimestre 2023 soit 2 106.

L'indice à prendre en compte, lors de chaque révision, sera celui du même trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas les preneurs 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.

Il est convenu qu'en cas de publication d'un nouvel indice permettant la révision des baux professionnels en remplacement de l'indice du coût de la construction, les parties entendent, dès à présent, s'y soumettre.

Charges locatives

Outre le loyer, les preneurs devront rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont ils bénéficient.

Le paiement de ces charges fera l'objet d'un décompte détaillé annuel et les preneurs en paieront le montant sur présentation de ce décompte.

Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge des preneurs, ces derniers ont versé au bailleur qui le reconnaît une somme de six cent cinq euros (605 €) représentant un mois de loyer à titre de dépôt de garantie, cette somme ayant été versée le jour de la signature du bail. De laquelle somme, le bailleur donne quittance sans réserve aux preneurs.

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à un mois de loyer. Cette somme est ainsi remise au bailleur à titre de nantissement. Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera dans les mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail et justifications par les preneurs, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre des preneurs.

Le bailleur s'engage à restituer le présent dépôt de garantie aux preneurs, déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard, lorsque les preneurs auront fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou de toutes sommes qui pourraient être dues en vertu du présent bail, ou qui en seraient la suite ou la conséquence (et notamment des frais de poursuite, de commandement ou autre), ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion des preneurs par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le bailleur se réserve la faculté de faire valoir tous droits pour loyers échus et non payés, dommages-intérêts et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le juge du fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

La résiliation effectuée dans ces conditions donnerait ouverture au profit du bailleur à une indemnité égale à six mois de loyer sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait se faire allouer.

Solidarité - Indivisibilité

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées sous le vocable "les preneurs"

En cas de décès d'un preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution de toutes les conditions du bail sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil.

Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût serait supporté par ceux à qui elle sera faite.

Renseignements sur l'immeuble loué

Le Diagnostic Technique Immobilier est joint au présent bail professionnel.

Risques naturels et technologiques

Le bailleur déclare que la commune sur laquelle est situé le bien, objet des présentes, est concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit le 26 juillet 2002 ; le risque naturel pris en compte est : inondation.

L'immeuble, objet des présentes, est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées après mention. A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1b et qu'il y a lieu de respecter, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Le bailleur déclare que, depuis qu'il est propriétaire, l'ensemble immobilier n'a pas fait l'objet d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Déclarations des parties

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité juridique.

Déclarations particulières

Les locaux loués ont toujours été affectés à l'usage professionnel.

Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés et acquittés par le bailleur, qui s'y oblige.

Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le bailleur, en la Mairie de ROBION (Vaucluse) 84440 – Place Clément Gros ;
- Les preneurs, avant l'occupation des lieux, en leurs domiciles respectifs sis

- Agathe PITOISET, AGATHE PITOISET ARCHITECTE, 545 Av. Aristide Briand, 84440 Robion

- Fabien BARETY, ATELIER ESPANDI, 45, chemin des Cléments à ROBION (Vaucluse)

Fait à Robion, le 25 avril 2023

En 3 exemplaires originaux.

Le bailleur,
Patrick SINTES
Maire.

Les preneurs,

« Lu et approuvé »

Agathe PITOISET

Fabien BARETY

