

Entre les parties soussignées :

Le Propriétaire bailleur

**La Société Civile Immobilière LASCICO**, dénommée la SCI LASCICO, au capital de 100 EUR, domiciliée au 62 rue Charles Lorilleux, 92 800, Puteaux, enregistrée au RCS de Nanterre sous le numéro 800 643 074,

d'une part,

Le Locataire preneur

Et **L'Agence d'Expression**, SAS à associé unique au capital de 1000 €, dont le siège se situe 4 rue aux juifs, 27 620 Giverny, immatriculée au registre du commerce d'Evreux sous le numéro d'identification 799 042 312,

d'autre part,

les parties conviennent et arrêtent ce qui suit :

## 1. Objet

Location d'un bien

Par la présente, le Bailleur s'engage à louer au Preneur un bien destiné à l'exercice d'une profession situé 4 rue aux juifs, 27 620 GIVERNY, et à usage d'habitation ponctuelle.

Désignation des locaux et des équipements

Les locaux destinés à l'activité professionnelle sont d'une surface de 100 m<sup>2</sup>. Ils sont constitués d'un plateau de 50 m<sup>2</sup> destinés à abriter des bureaux, un studio photo/vidéo, ce plateau modulable pouvant être aménagé pour organiser réunions et séminaires de travail privés. S'ajoutent à ce plateau une salle à manger/cuisine de 50 m<sup>2</sup>, un studio de musique sous les combles, deux jardins privés à l'extérieur, ainsi qu'une terrasse.

Conformément à l'article R111-2 du Code de l'habitation et de la construction, la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles

non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.

Les locaux sont équipés d'un espace cuisine entièrement aménagé : lave-vaisselle, lave linge, Fours, plaques à induction, réfrigérateur.

### Activités professionnelles du preneur

Les principales activités exercées dans ces locaux seront les suivantes : Activités artistiques - studio graphique, studio photo et vidéo, studio musical - Conseil en communication à destination des entreprises, organisation de séminaires privés.

## 2. Constats et diagnostics

Un document unique a été établi regroupant le constat relatif à l'amiante, le diagnostic des peintures au plomb, l'état des risques naturels et technologiques et le diagnostic de performance énergétique; ce document a été annexé aux présentes. Il a été communiqué aux deux parties avant la signature des présentes.

## 3. Cadre juridique

Les parties déclarent que le présent bail n'est pas soumis à la loi du 1er septembre 1948.

Le présent bail mixte est soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

La partie locataire déclare avoir visité les lieux préalablement à la signature des présentes ; elle reconnaît que ces locaux sont conformes à ses besoins et à l'utilisation professionnelle envisagée.

## 4. Bail - Durée

La location du bien désigné est consentie et acceptée respectivement par chacune des parties concernées, pour une durée de six années à compter du 1er juillet 2015. Il prendra fin le 30 juin 2021, à minuit.

À l'arrivée du terme et à défaut de congé, donné par l'une ou l'autre des parties, dans les formes prévues ci-après et au moins six mois avant ce terme, le présent bail sera reconduit tacitement pour une durée de 6 années. À tout moment au cours du présent bail ou de ses reconductions tacites, la partie locataire aura la faculté de résilier le bail par anticipation en respectant un délai de préavis de six mois et en s'engageant à libérer les lieux vides de tout bien et objet pour cette date.

Toutes les notifications valant congé doivent être effectuées au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. À l'expiration du délai de préavis, la partie locataire sera déchue de tout titre d'occupation du bien loué ; pendant la durée du préavis, celle-ci restera redevable du loyer et des charges et devra respecter l'ensemble des conditions et autres clauses du bail.

Un état des lieux sera établi en présence de chacune des parties ou de leurs représentants habilités, au moment où les locaux seront mis à la disposition par la remise des clés. À défaut

d'établissement de cet état des lieux du fait de la partie locataire, celle-ci sera réputée avoir reçu les locaux en parfait état.

## 5. Conditions

La partie preneuse fera son affaire personnelle de tous les griefs, qui seraient faits au bailleur à son sujet pour l'exercice de son activité, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Tout projet d'aménagement devra, avant réalisation, être autorisé par le propriétaire au vu des documents permettant d'apprécier l'importance et la consistance des travaux (plans, descriptifs de travaux, notices techniques).

**État des lieux.** Les lieux loués sont pris dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, après visite en présence des deux parties.

**Conditions d'occupation.** Rien ne devra être fait qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble ou ensemble immobilier

L'occupation aura lieu en se conformant scrupuleusement aux prescriptions, règlements, arrêtés et ordonnances en vigueur, en particulier en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'hygiène, l'inspection du travail.

La partie locataire se soumettra, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements, prescriptions administratives et aux usages et règlements de jouissance.

Il ne pourra être fait supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur;

Il ne sera introduit dans les locaux aucune matière dangereuse ou même simplement inflammable.

Il sera pris toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduites et canalisations;

**Réparations.** Toute réparation entraînant changement de distribution, démolition (même de cloison), percement de murs ou de voûtes, construction ou addition devra être soumise à l'autorisation expresse du propriétaire à qui seront remis, au préalable, les documents techniques nécessaires (plan, notice technique, descriptif, etc.).

En fin de bail, c'est-à-dire à la date à laquelle le présent bail prendra effectivement fin même si elle est antérieure à la date contractuelle du terme et quelle qu'en soit la cause, les aménagements de toute sorte, même ceux imposés par des dispositions administratives, deviendront automatiquement et de plein droit propriété du ou des propriétaires, à moins que ceux-ci ne préfèrent demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais de la partie preneuse. La partie bailleuse pourra demander le rétablissement des lieux en leur état pour les travaux qu'il aura autorisés.

De convention expresse, le renouvellement ou la reconduction tacite éventuel du présent bail entraînera accession.

**Exécution des travaux par le propriétaire ou la copropriété.** La partie locataire souffrira sans indemnité tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle qui seraient exécutés ou qui seraient décidés par la copropriété, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires. La partie bailleresse devra faire diligence pour réduire les conséquences gênantes de ces travaux. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour la partie locataire, il n'y aura lieu à aucun recours ni diminution de loyer.

**Libre accès.** Pendant toute la durée de l'occupation, la partie bailleresse ou son représentant aura le libre accès des locaux chaque fois qu'elle le jugera utile, notamment en cas de travaux ou pour s'assurer de leur état. Tout locataire ou occupant de son chef devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou son représentant, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

**Assurances.** La partie preneuse assurera ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies d'assurances. Elle devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au(x) propriétaire(s).

Tout sinistre devra être déclaré à la partie bailleresse quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

**Interdiction de cession.** Toute cession du présent bail est interdite; il en est de même de tout prêt, échange, sous-location, en tout ou partie, nu ou meublé à peine de nullité des cessions et sous-locations et de résiliation de plein droit du bail.

## 6. Loyer

### Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **700 EUR hors taxe**.

La partie bailleresse ayant opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA, elle facturera au locataire le montant de la taxe au taux en vigueur au jour du règlement. La partie preneuse s'oblige au paiement de cette taxe en sus du loyer.

### Charges et Services annexes

Le Bailleur prend à sa charge l'intégralité des coûts d'entretien des locaux mis à disposition du preneur : Entretien régulier : ménage, nettoyage, entretien extérieur, jardinage, etc.

Ainsi que tous les frais afférents au fonctionnement courant des locaux : abonnement et consommation EDF, Eau, Accès internet (ADSL, Satellite, 4 G), téléphone, chauffage (achat de bois, granulés, consommation EDF pour chauffage central électrique), révision et entretien global annuel des systèmes de chauffage, maintenance du réseau informatique, dépannage.

## 7. Indexation

Le loyer annuel sera réajusté de plein droit chaque année, à la date anniversaire des présentes, en plus ou en moins et sans aucune formalité, demande ni mise en demeure, en fonction de la variation de l'indice national trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE ou de tout nouvel indice qui pourrait lui être substitué.

Les parties reconnaissent que les stipulations, relatives à la révision annuelle du loyer, constituent pour elles un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu.

## 8. Fin de bail

En fin de bail, la partie locataire devra, quinze jours à l'avance, informer les propriétaire(s), ou gérant de la date de son déménagement et leur communiquer sa nouvelle adresse. Avant de déménager, cette même partie locataire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Les lieux loués, au jour dit de l'expiration du bail, seront rendus en bon état de réparation et d'entretien selon les obligations résultant du présent bail, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel les clés seront remises. Au cas où l'une des parties ne serait pas présente aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier de justice qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge de la partie défaillante.

La libération des lieux ne sera considérée comme effective qu'après remise des clés et sous réserve que les locaux soient débarrassés de tout objet, mobilier, matériel.

## 9. Indivisibilité, solidarité

Le bail est déclaré indivisible, notamment en cas de sous-location partielle. En cas de copreneurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

## 10. Dépôt de garantie

Il est versé la somme de 8640 EUR à la partie bailleresse qui le reconnaît et en consent quittance, à titre de dépôt de garantie représentant trois mois de loyer TTC.

Cette somme sera conservée par la partie bailleresse pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que la partie preneuse pourrait devoir à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. La somme est remise à titre de nantissement, en application des articles 2071 à 2084 du Code civil. Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, ce dépôt de garantie restera acquis au(x) propriétaire(s) à titre d'indemnité, de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

## 11. Élection de domicile

Pour l'exécution duquel les parties élisent domicile, la partie bailleuse en son domicile ou siège social, la partie preneuse dans les lieux loués.

Toutes contestations relatives au présent bail seront du ressort des tribunaux dont dépendent les locaux loués.

Fait à Puteaux, en trois exemplaires.

L'AN DEUX MILLE QUINZE,

**1er janvier 2022**

Bailleur

Preneur

➤

L'AGENCE D'EXPRESSION  
4, rue de la Justice  
927620 - GIVERNY  
TEL: 06 89 61 71 35  
BURL au capital de 1000 €  
SIREN 799042312 RCS EVREUX