

BAIL PROFESSIONNEL

Contrat de location de locaux soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et du Code Civil pour le surplus

IMPORTANT : Un bail professionnel peut être conclu quand le logement est affecté à un usage professionnel ou une activité d'habitat par personne bourgeoise.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le bailleur, en vertu de son droit de propriété, autorise l'occupation des locaux par les locataires pour l'exercice de leur activité professionnelle ou commerciale.

SGI *** Lieu dit Lenza Lunga RN 193
20600 FURIANI

☒ propriétaire ☐ mandataire

denomination LE BAILLEUR

SANTIAGO FREDERIC

☒ locataire

denomination LE PRENEUR

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-dessous désignés au Preneur qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	☐ appartement, bureaux ☒	
SITUATION (adresse)	Lieu dit Lenza Lunga, RN 193 20600 FURIANI	
DÉSIGNATION des LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, et ACCESSOIRES d'usage privé	Hangar de stockage + Mezzanine + WC.	
DÉPENDANCES d'usage privé	☐ garage n° ☐ parking n° ☐ cave n° ☐ Zone de stationnement délimitée le long du bâtiment.	
PARTIES et ÉQUIPEMENTS d'usage commun	☐ espace(s) vert(s) ☐ antenne TV collective ☐ interphone ☐ gardiennage ☐ ascenseur ☐ vide-ordures	
ACCÈS AUTOMOBILES (escalier, parking, cour, passage...)	Zone de Parking devant le bâtiment + Périphérie	PASSAGE de VÉHICULES ☐ non autorisé ☒ autorisé à travers les parties communes à travers les voies privées à travers les parties communes
 3 503168 100003	AUTORISATIONS diverses enseignes, plaques...	

Allogène : dépenses relatives au matériel et aux installations individuelles.

- les prestations et fournitures collectives y compris les frais d'exploitation, de fonctionnement et d'entretien : ascenseurs et monte-charges, interventions, frais d'électricité et de chauffage ; dépenses relatives aux installations et aux éléments communs, aux espaces extérieurs et aux équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

- les honoraires de gestion et tous salaires, charges sociales ou fiscales comprises, du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des déchets.

Les charges sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et seront payables par provision au même temps et au même terme que le loyer. Cette provision sera fixée chaque année en fonction des charges de l'année précédente ou en fonction d'un budget prévisionnel. Elles feront l'objet d'une régularisation annuelle établie par le bailleur et communiquée au preneur. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du preneur.

LOYER - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer, hors taxes, dont le terme, le montant, le mode et le lieu de règlement sont indiqués dans les conditions particulières.

Le loyer réglé par chèque ne sera considéré comme payé qu'après son encaissement et ce, malgré la remise d'une quittance. Sur demande du preneur, le bailleur est tenu de délivrer quittance des loyers payés.

Toute somme due à titre de loyer, charges et accessoires en vertu du présent bail, non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à compter de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt fixé conventionnellement à dix pour cent par mois de retard jusqu'à complet paiement.

RÉVISION DU LOYER - Le loyer sera révisé automatiquement et conventionnellement à chaque date anniversaire du présent contrat, par l'application de la variation de la valeur moyenne de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction ou de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), calculée sur quatre trimestres.

L'indice initial INSEE révisé est celui publié en dernier lieu à la signature des présentes et fixé dans les conditions particulières. Si la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice en cours le plus voisin. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

DÉPÔT DE GARANTIE - Pour garantir l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent contrat, des réparations locatives et autres, le preneur verse au bailleur un dépôt de garantie fixé dans les conditions particulières.

Ce dépôt de garantie sera restitué au preneur, dans un délai de deux mois à compter de son départ après déménagement et remise des clés et production de l'acquit de ses contributions et taxes ou autres droits, déduction faite des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au preneur après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du preneur.

CLAUDE RESOLUTOIRE - A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et un

mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il jugera utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles une fois le délai sus-indiqué passé. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, qui sera égale à la valeur du double du loyer mensuel alors en vigueur, sera due au bailleur. Les frais de recouvrement, honoraires d'huissiers et de poursuites, engagés par le bailleur, resteront à la charge du preneur. Si le bail est résilié pour une cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur au titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous droits et dommages et intérêts que pourrait réclamer le bailleur. Ces dispositions constituent des conditions essentielles sans lesquelles le bailleur n'aurait pas consenti le présent bail.

DECLARATIONS - Le bailleur déclare que les lieux loués lui appartiennent, qu'il dispose de son entière capacité civile et juridique et qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèque judiciaire sur l'immeuble loué lui interdisant de consentir un bail sans autorisation de justice. Le preneur déclare qu'il n'est pas frappé d'incapacité, qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, ou de faillite personnelle.

ENREGISTREMENT ET TAXES - Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Le bailleur sera tenu de souscrire toutes déclarations utiles au service des impôts intéressé en vue du paiement des taxes.

RESTITUTION DES LOCAUX - Un mois avant l'expiration du bail, le preneur doit prévenir le bailleur par lettre recommandée de la date de son déménagement afin que les déclarations soient faites à l'administration fiscale. Avant tout déménagement, le preneur devra justifier au bailleur du paiement de toutes ses contributions mobilières ou autres. Ces contributions sont dues pour l'année entière, quel que soit la date de la restitution des locaux.

Le preneur devra rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes lui incombant ou, à défaut, régler au bailleur tous les travaux de remise en état. Le preneur remettra les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier intervient avant l'expiration du terme en cours.

Un état des lieux contradictoire à l'amiable devra être dressé à la remise des clés. A défaut, il devra être établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

FRAIS - Tous les frais, droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE - Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

CLAUSES PARTICULIÈRES

Zone stationnement extérieur à droit du hangar 2 mètres de large sur la longueur du bâtiment. (Porte du locataire de dernier).

ACTE de CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE à durée déterminée TRAME ET STRUCTURE DE L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION SOLIDAIRE (Loi du 6 Juin 1989 modifiée par la loi du 27 Septembre 2003)

1 - Nom, prénom et lieu de naissance du bailleur (nom, prénom, date de naissance, lieu de naissance) du preneur de la caution de la caution SOLIDAIRE de LOCATION déterminée LA CAUTION :

2 - Nom, prénom et lieu de naissance du LOCATAIRE : **SANTIAGO FREDERIC**

3 - Nom, prénom et adresse du BAILLEUR : **SCI SOBODI, Lieu dit Lenze Lunghe
 RN 193 20600 FURIANI**

4 - Adresse du bien : **Lieu dit Lenze Lunghe RN 193 20600 FURIANI**

5 - CONTRAT DE LOCATION PRENANT EFFET LE **01/02/24** 6 - DURÉE DU CONTRAT INITIAL : **5** ans

7 - DURÉE DU 1^{er} RENOUVELLEMENT : **3** ans 8 - DURÉE DE L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION : **3** ans

9 - LOYER INITIAL notifié en lettres et en chiffres : **500 euros, cinq cent euros**

10 - LOYER ANNUEL notifié en lettres et en chiffres : **500 x 12 = 6000 euros, six mille euros**

11 - MONTANT INITIAL DE L'ENGAGEMENT notifié en lettres et en chiffres : **51 000 euros, cinquante mille euros**

12 - DATE DE LA FIN D'ENGAGEMENT : **3 ans 01/02/33**

13 - VALEUR/PRESTATION ANNÉE DE L'INDICE NATIONAL MISE EN COÛT DE LA CONSTRUCTION DURANT LA DURÉE DU BAIL :

OU

13 - VALEUR/PRESTATION ANNÉE DE L'INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES ASSURANT SUR LE BAIL :

Le bailleur (1) LA CAUTION (1) déclare me rendre caution SOLIDAIRE à durée déterminée DU LOCATAIRE (2) avec reconnaissance aux deux parties de l'existence et de l'existence pour les obligations du bail qui lui a été communiqué par le BAILLEUR (3) pour une durée de (4) à compter de (5) conformément à la location d'un logement situé à (6)

Le montant du loyer est de (7) € et sera révisé chaque année à la date anniversaire de la signature du contrat par l'application de la variation annuelle de l'indice figurant sur le bail (10)

La caution SOLIDAIRE doit garantir toutes les obligations du bailleur visées à l'article 1717 du Code de Commerce et la caution SOLIDAIRE doit garantir le paiement des loyers et des autres sommes dues par le locataire sur les loyers. Elle doit également s'acquiescer les indemnités de résiliation, charges, réparations locatives, impôts et taxes et tous les autres droits de procédure, droits de justice et de frais de justice sur tous revenus et tous biens.

La caution SOLIDAIRE doit garantir la nature et la durée de l'engagement.

Art 22.1 de la loi du 6 Juin 1989, lorsque le cas échéant l'obligation de cautionnement SOLIDAIRE d'un preneur de location est en application du présent titre ne s'applique en aucun cas à la location de locaux ou lorsque la durée du contrat de location est inférieure à six mois, la caution SOLIDAIRE n'est pas applicable. La location prend effet au terme du contrat de location qui est visé dans le contrat initial ou dans le contrat renouvelé au cours duquel le bailleur reçoit notification de la location.

RATÉS NULS	
_____	note
_____	signes

Fait à **Furiani**

le **01/02/24**

en originaux dont un original avec le contrat de location est remis à chacune des parties qui le reconnaît

LA CAUTION (*)

LE BAILLEUR

Signature précédée de la mention manuscrite
 "Lu et approuvé, bon pour acceptation"

LU ET APPROUVÉ

(*) Forme simplifiée prévue par la loi du 6 Juin 1989, lorsque le cas échéant l'obligation de cautionnement SOLIDAIRE d'un preneur de location est en application du présent titre ne s'applique en aucun cas à la location de locaux ou lorsque la durée du contrat de location est inférieure à six mois, la caution SOLIDAIRE n'est pas applicable. La location prend effet au terme du contrat de location qui est visé dans le contrat initial ou dans le contrat renouvelé au cours duquel le bailleur reçoit notification de la location.

ÉTAT DES LIEUX d'entrée

DRESSÉ entre

adresse des lieux loués **Lieux dit Lenza
Lunghe RN 193 20600
FORNI**

le Bailleur (ou son Mandataire) M. SCI

contre un **Lieu dit Lenza Lunghe RN 193
20600 Forni ANI**

Le Preneur (ou son Représentant) M.

demeurant

date d'entrée du Preneur **01/02/24**

INTÉRIEUR

Indiquer la nature sur la ligne (peinture, papiers peints, faïence, carrelage, moquette)
Entourer ou indiquer l'état (TB = Très bon - B = Bon - P = Passable - M = Moyen)

Placés principaux	PLAFOND	MURS	SOL
1.	Tôle	Placo + bardage	Dalle béton brut
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
Pièce sanitaire WC	1 WC Tôle	Placo + bardage	bois
Pièce sanitaire SDB - DOUCHE			

ÉLECTRICITÉ

Préciser si oui non (indiquer la nature des travaux de réparation, l'absence de l'entretien de l'installation, etc.)

Préciser si oui non (indiquer la nature des travaux de réparation, l'absence de l'entretien de l'installation, etc.)	Préciser si oui non (indiquer la nature des travaux de réparation, l'absence de l'entretien de l'installation, etc.)
Préciser si oui non (indiquer la nature des travaux de réparation, l'absence de l'entretien de l'installation, etc.)	Préciser si oui non (indiquer la nature des travaux de réparation, l'absence de l'entretien de l'installation, etc.)
Préciser si oui non (indiquer la nature des travaux de réparation, l'absence de l'entretien de l'installation, etc.)	Préciser si oui non (indiquer la nature des travaux de réparation, l'absence de l'entretien de l'installation, etc.)
Préciser si oui non (indiquer la nature des travaux de réparation, l'absence de l'entretien de l'installation, etc.)	Préciser si oui non (indiquer la nature des travaux de réparation, l'absence de l'entretien de l'installation, etc.)

7

EQUIPEMENTS PARTICULIERS (placards, penderies, étagères) Indiquer le nombre, les dimensions, et l'état

Mezzanine 4 mètres de long

EQUIPEMENTS SANITAIRES Indiquer l'état

EQUIPEMENTS DE CUISINE Indiquer l'état

DIVERS ou OBSERVATIONS

VITRINES - ENSEIGNES...

Indiquer les dimensions, l'état, le nombre de prises, de luminaires...

FERMETURES

1 porte métallique double battant.

DIVERS

CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

CHAUFFAGE ☒ radiateur ☒ poêle ☒ gaz ☒ bois
chaudière ☒ pompe
nombre de radiateur 1 poêle 1 centrale thermique 1
EAU CHAUDE ☒ gaz ☒ électrique ☒ solaire
pompe

Relevé des COMPTEURS - Remise des CLÉS

EAU ☒
Gaz ☒
CLÉS nombre remis
à eux

Le présent état des lieux a été constaté conjointement et approuvé par les parties, à l'issue d'un état des lieux de location effectué à cet effet.

Fait à Funchal

le 01/02/24

en _____ exemplaires originaux dont un original de _____ pages numérotées de 1 à _____ est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature du Bailleur ou de son mandataire à l'entrée du Preneur

"lu et approuvé, bon pour accord" (1)

Signature du Preneur à la prise de possession des lieux

"lu et approuvé, bon pour accord" (1)

LU ET APPROUVÉ



(1) Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé, bon pour accord", après vérification de toutes les pages de l'état des lieux.

Signature du bail au verso >>>

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION (voir les Conditions générales)	9 ans (11 ans minimum)	DATE DE PRISE D'EFFET	01/02/24	DATE D'EXPIRATION	01/02/33
CONGE (voir les Conditions générales)	Congé par le bailleur en fin de bail avec préavis de six mois ; dernier jour pour résilier le contrat de location		6 mois	Congé de 4 mois à la fin du bail, mais d'un an en cas de sous-location	
PROFESSION AUTORISÉE	Africanque Générale Automobile				
PAIEMENT (1) loyer initial HT contribution ou taxe taxe additionnelle de TVA charges TOTAL (2)	416.66 83.34 500	quatre cent seize euros et soixante six centimes quatre-vingt trois euros et trois quarts cinq cents euros			
TERME DU PAIEMENT	Le loyer et les charges sont payables ☒ à l'avance ou ☐ à terme au débiteur de la date du 05 de chaque ☒ mois ☐ trimestre ☐				
RÉVISION DU LOYER (voir les Conditions générales)	Valeur de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE au trimestre 20	Valeur de l'indice des loyers des zones urbaines au trimestre 20		Date de la révision du loyer	
DÉPOT DE GARANTIE	Somme en chiffres	Somme en lettres			
CONDITIONS ET NOTES COMPLÉMENTAIRES	Reçu des charges facturés avec la facture				

OBBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur garantit au locataire :

- Un état des lieux satisfaisant et le respect des obligations de l'État en matière de sécurité des personnes et des biens.
- Une déclaration de performance énergétique (DPE) et un diagnostic de performance énergétique (DEP) réalisés par un professionnel qualifié.

Les parties déclarent et reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-dessus. J'en ai deux exemplaires, l'un est remis à chaque partie qui le reconnaît.

FAITS NULS

mois
signés

Fait à FUAANI

01/02/24

en exemplaires originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE SAISIEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) PRENEUR(S) (1)

LA CAUTION (2)

CLA ET APPROUVÉ

[Signature]

(1) Rédiger les faits nuls et les signatures en la présence d'un notaire ou d'un officier public. Les faits nuls et les signatures doivent être accompagnés d'un acte de reconnaissance ou d'un acte de reconnaissance.

(2) Pour être valable, la caution doit être écrite sur un papier séparé et signé par toutes les parties du contrat de location. La caution doit être écrite sur un papier séparé et signé par toutes les parties du contrat de location.