

# **Modèle de convention de sous-location avec partage de moyens d'exercice**

*Visée à l'article P.48.1*

*Annexe adoptée par le Conseil de l'Ordre dans sa séance du 12 avril 2011 (Bulletin du Barreau du 19/04/2011 n°14/2011 page 191)*

Appliquée au 3 mai 2011

*(Annexe modifiée en séance du conseil du 9 juillet 2013, Bulletin du Barreau du 16/07/2013 n°24/2013)*

## **TABLE DES MATIÈRES**

- Article 1** : Mise à disposition de locaux d'exercice
- Article 2** : Partage de moyens d'exercice
- Article 3** : Impôts et taxes
- Article 4** : Durée
- Article 5** : Formalités
- Article 6** : Arbitrage

**Entre les soussignés :**

**M. A ou la société X (le titulaire du bail principal)**

**Adresse professionnelle**

**Ci après le locataire principal**

**Et :**

**M. B ou la société Y (le sous-locataire)**

**Demeurant (adresse personnelle)**

**Ci après le preneur**

**Préalablement à l'objet des présentes, il a été rappelé ce qui suit :**

**M. A, locataire principal, est titulaire d'un bail dont les caractéristiques essentielles sont les suivantes :**

- **Nature du bail (professionnel/mixte/commercial) :**
- **Autorisation d'usage « bureaux » délivrée le :**
- **Date d'expiration du bail :**
- **Autorisation de sous-louer avec ou sans autorisation du bailleur principal :**  
(le cas échéant, prévoir intervention du bailleur principal aux présentes)
- **Surface totale des locaux pris à bail principal :**

**M. B, preneur, a désiré installer son cabinet dans le(s) bureau(x) désigné(s) dans le plan ci-annexé, d'une surface totale de \_\_\_\_\_m2 qu'il a visité(s)**

**En conséquence, il a été convenu ce qui suit :**

**Article 1 : Mise à disposition de locaux d'exercice**

**1-1 Le locataire principal convient par les présentes mettre à disposition du preneur, qui l'accepte, à titre privatif pour l'usage de la profession d'avocat, le(s) bureau(x) désigné(s) ci-après :**

\_\_\_\_\_.

Le bureau est disponible :

a) à temps complet,

ou

b) à temps partiel, pour la durée de \_\_\_\_\_ hebdomadaire (le total doit être supérieur ou égal à 10 heures hebdomadaires).

En cas de disponibilité à temps partiel, le locataire principal garantit présentement que les dossiers peuvent rester entreposés dans le local loué à temps partiel afin de permettre au preneur de respecter ses obligations relatives au domicile professionnel.

1-2 L'usage de ce(s) bureau(x) inclut l'usage des parties communes suivantes :

- *accueil,*
- *salle d'attente,*
- *salle de réunion,*
- *bibliothèque,*
- *couloir d'accès,*
- *WC,*
- *cuisine,*
- *espace repas,*
- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_,

1-3 En conséquence de quoi, le preneur s'engage à régler le 1<sup>er</sup> de chaque mois la somme de \_\_\_\_\_ Euros HT + TVA, en contrepartie de la mise à disposition de locaux.

A cette somme s'ajoute la somme forfaitaire mensuelle de \_\_\_\_\_ Euro HT en règlement des charges immobilières :

- Charges de copropriété,
  - Eau, gaz, électricité,
  - Chauffage et/ou climatisation,
  - Assurance des locaux, en ce non compris le matériel informatique et électronique appartenant au preneur qui devra s'assurer de son côté auprès de la compagnie de son choix.
- Ces deux montants suivront les mêmes variations que celles du loyer principal qui est l'indice \_\_\_\_\_ ou l'indice \_\_\_\_\_.

1-4 A son entrée dans les lieux, le preneur verse au locataire principal une somme de \_\_\_\_\_ Euros à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie pourra être réévalué dans les mêmes proportions que l'augmentation du loyer principal.

1-5 Le preneur reconnaît avoir reçu les locaux en bon état et s'engage à les rendre à l'expiration de la présente convention en bon état d'entretien. Il s'engage à n'opérer aucun travaux ou modifications sans le consentement écrit et préalable du locataire principal.

1-6 Le preneur (ne) pourra (pas) faire apposer à ses frais sur la façade de l'immeuble et/ou sur la porte palière, une plaque à son nom dans un style conforme à celui de l'immeuble et dans le respect des normes déontologiques

1-7 Le preneur s'engage à faire un usage exclusivement professionnel du bureau et des parties communes mises à sa disposition et à ne pas substituer un tiers dans les locaux sans l'accord express, préalable et écrit du locataire principal.

1-8 Au départ du preneur, et sous réserve d'une éventuelle remise en état du bureau susvisé, le dépôt de garantie lui sera restitué, étant stipulé que cette somme ne portera pas intérêts au profit du preneur.

## Article 2 : Partage de moyens d'exercice

2-1 Le locataire principal et le preneur décident de partager les moyens d'exercice suivants :

- Ménage/entretien des locaux :

- Documentation comprenant :
- Relève des toques :
- Standard téléphonique :
- Accès internet :
- Photocopieur :
- Accueil des clients :
- Jouissance de la salle de réunion équipée dans les conditions suivantes :
- Etc...

2-2 La charge de ces moyens d'exercice est répartie en fonction des coûts effectifs entre les utilisateurs, et supportée de la manière suivante :

- Consommables : les coûts d'affranchissements postaux, communications téléphonique, télécopies, photocopies,...seront à la charge de chacun des utilisateurs, un code individuel et secret permettant de déterminer la consommation de chacun,
- Autres prestations :
- Participation de \_\_\_% des frais réellement engagés par les parties pour les moyens d'exercice suivants : femme de ménage, documentation, la relève des toques, accueil des clients, ...et estimés à ce jour à \_\_\_\_\_ par mois dont \_\_\_\_\_% à la charge du locataire principal et \_\_\_\_\_% à la charge du preneur (régularisation annuelle en fonction des dépenses réellement engagées),
- La salle de réunion : \_\_\_\_\_Euros par heure, avec indexation selon l'indice retenu pour le loyer principal ou \_\_\_\_\_ .

2-3 En conséquence, une provision d'un montant de \_\_\_\_\_euros sera versée le 1<sup>er</sup> de chaque par le preneur au locataire principal, un réajustement pouvant intervenir à la fin de chaque trimestre, réajustement que le preneur s'engage à régler à réception de la facture.

2-4 Aucun moyen d'exercice commun complémentaire ne pourra être prévu, sauf accord unanime des parties.

#### Article 3 : Impôts et taxes

3-1 Le preneur réglera toutes les taxes auxquelles il pourrait être assujéti du fait de son exercice professionnel.

3-2 La taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France sera mise à la charge du preneur, au prorata des surfaces privatives occupées comme indiquées à l'article 1-1 ci-dessus.

3-3 Le locataire principal n'exercera aucun recours contre le preneur si son propre régime fiscal d'imposition venait à être modifié en raison des présentes. (1)

#### Article 4 : Durée

4-1 La présente convention de mise à dispositions de locaux et de moyens est consentie pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction pour une durée d'un an à chaque fois.

4-2 En tout état de cause, la présente sous-location ne pourra se prolonger au-delà de la fin du bail principal, quelle qu'en soit la cause.

4-3 Le preneur pourra donner congé au locataire principal à tout moment, sous réserve de respecter un préavis de trois mois, étant précisé que tout mois commencé sera intégralement dû. Le preneur pourra éventuellement présenter un successeur sans que celui-ci ne puisse s'imposer au locataire principal.

4-4 Le locataire principal pourra résilier la présente convention à chaque date anniversaire en respectant un préavis de trois mois.

4-5 A défaut du paiement d'une seule échéance à son terme, huit jours après une mise en demeure notifiée à l'adresse des lieux loués et au domicile personnel susmentionné du preneur, et restée infructueuse, la présente convention sera résiliée de plein droit.

**Article 5 : Formalités**

La présente convention sera transmise au service de l'exercice professionnel de l'Ordre des avocats de Paris- 9-11 place Dauphine 75053 Paris Cedex 01 – [sep@avocatparis.org](mailto:sep@avocatparis.org) – dans les quinze jours de sa conclusion.

**Article 6 : Arbitrage**

*(Article modifié en séance du conseil du 9 juillet 2013, Bulletin du Barreau du 16/07/2013 n°24/2013)*

Tout différend né à l'occasion de la présente convention sera soumis à la juridiction du bâtonnier [ou sera soumis au Règlement d'Arbitrage du Centre de Règlement des Litiges Professionnels].

Fait à Paris, le

En trois exemplaires originaux, dont

1 pour le locataire principal

1 pour le preneur

1 pour l'Ordre des Avocats de Paris

**Locataire principal**

**Preneur**

Annexe : plan des locaux, signé par chaque partie

(1) Le partage de services d'exercice professionnels pouvant éventuellement dégénérer en une location avec services, elle-même parfois susceptible d'occasionner l'assujettissement à l'IS du locataire principal.

