

ANNEXE XIII : Modèles de conventions et de clauses applicables aux installations particulières

Annexe modifiée en séance du conseil du 9 juillet 2019, site du Barreau le 16 juillet 2019

A – Modelé de convention de sous-location avec partage de moyens d'exercice

Visée à l'article P.48.3

Article 1 : Mise à disposition de locaux d'exercice

Article 2 : Partage de moyens d'exercice

Article 3 : Durée

Article 4 : Formalités

Article 5 : Arbitrage

Entre les soussignés :

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

Adresse professionnelle

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

E-mail professionnel :

E-mail personnel :

Ci-après le locataire principal

Et :

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

Demeurant (adresse personnelle)

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

E-mail professionnel :

E-mail personnel :

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 de 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 à temps complet /.....heures par semaine*.

* Obligatoirement > ou égal à 20 heures

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 1er de chaque mois la somme de _____ Euros HT + TVA, en contrepartie de la mise à disposition de locaux.

Ce montant suivra 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

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

ARTICLE 3 : Durée

3-1

La présente convention de sous-location est consentie pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction pour une durée d'un an à chaque fois.

3-2

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.

3-3

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.

3-4

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

3-5

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 4 : Formalités

4-1

La présente convention sera transmise au service de l'exercice professionnel de l'Ordre des avocats de Paris – service de l'exercice professionnel, Maison de l'Avocat, 11 rue André Suarès, 75017, Paris – sep@avocatparis.org – dans les quinze jours de sa conclusion.

4-2

Tout évènement affectant la présente convention (dénonciation, rupture, impossibilité de joindre M. B. pendant une durée supérieure à un mois, changement de domicile professionnel etc.) sera porté à la connaissance dudit service dans les huit (8) jours de sa survenance.

Ces obligations pèsent tant sur M. A., locataire principal, que sur M. B., preneur.

Le cas échéant (non applicable en cas de location par un professionnel réglementé visé à l'article 31-3 de la loi du 31 décembre 1990)

ARTICLE 5 : Arbitrage

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.

B – Modèle de convention de mise à disposition

Visée à l'article P.48.1

Entre les soussignés :

- Maître

Demeurant

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

Adresse mail :

Ci-après dénommé « le domiciliant »

- Maître

Demeurant

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

Adresse mail :

Ci-après dénommé « le domicilié ».

Préalablement à la convention qui va suivre, il a été rappelé ce qui suit :

Le domiciliant est occupant de différents locaux situés :

- Adresse

- Etage.

En qualité de :

- Locataire

- Nature du bail (professionnel/mixte/commercial) :

- Autorisation d'usage « bureaux » délivrée le :

- Date d'expiration du bail :

- Propriétaire.

La composition des locaux est la suivante :

-

[...]
- [...]

Le nombre des personnes occupant les lieux du chef du domiciliant (sous locataires et domiciliés) est de :

Les parties conviennent de conclure la présente convention aux fins de permettre à l'avocat domicilié de disposer provisoirement et dans le respect des conditions des articles 15 et suivants du Règlement Intérieur National, d'une mise à disposition professionnelle et d'un bureau.

Ceci étant rappelé il a été convenu ce qui suit :

1° Modalités :

Le domiciliant autorise le domicilié à établir son domicile professionnel dans les locaux occupés par le domiciliant à l'adresse du

Le domicilié est autorisé à recevoir à cette adresse ses clients ainsi que son courrier professionnel. Il pourra faire figurer cette adresse sur son papier à en-tête ainsi que sur tous documents et sur les actes de procédure.

L'avocat domiciliant met à disposition du domicilié un bureau ou la salle de réunion lui permettant d'accueillir et recevoir ses clients.

Cette mise à disposition est de _____ heures par semaine*.

L'avocat domicilié devra s'assurer au préalable de la disponibilité du bureau ou de la salle de réunion et d'en faire la réservation au moins 48 heures à l'avance.

Un espace de rangement personnel fermant à clef sera mis à la disposition du domicilié pendant la durée de sa présence au cabinet.

Le domicilié devra préciser dans le contrat le lieu où il conserve des dossiers : adresse physique ou numérique.

Le domiciliant assurera pour le compte du domicilié. L'accueil téléphonique et physique de toute personne souhaitant joindre ce dernier qui sera immédiatement informé par tout moyen,

Le domiciliant procédera à la réception de la correspondance postale du domicilié et la conservera dans un emplacement fermé à clef.

L'avocat domicilié sera averti par mail de la réception du courrier qui devra être retiré dans la semaine suivant l'envoi du mail.

A défaut de retrait du courrier par l'avocat domicilié dans le délai susvisé, l'avocat domiciliant le déposera à la boîte du domicilié.

L'avocat domicilié prendra les dispositions nécessaires auprès des services postaux pour que l'avocat domiciliant puisse réceptionner les courriers recommandés.

Le domiciliant avertira immédiatement le domicilié par mail de la réception d'un tel courrier.

*entre 5 et 19 heures

2° Obligations des parties :

a) Le domiciliant s'oblige à :

- Limiter le nombre de mise à disposition s par salle de réunion ou bureau mis à disposition, à une occupation cumulée de 50 heures par semaines maximum. Il déclare par la présente respecter cette obligation et s'engage à communiquer au service de l'exercice professionnel de l'Ordre des avocats de Paris- Service de l'Exercice Professionnel (SEP), Maison de l'Avocat, 11 rue André Suarès, 75017, Paris – sep@avocatparis.org - à chaque fin d'année civile la liste des conventions de mise à disposition en cours et terminées.

- Avertir immédiatement les services de l'Ordre de toute rupture de la présente convention et de l'absence ou de la disparition prolongée du domicilié.

b) Le domicilié s'oblige à :

- Informer les services de l'Ordre de toute rupture de la présente convention, du changement d'adresse professionnelle, et de toute modification de ses coordonnées téléphoniques ou électroniques.

3° Conditions :

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée d'une année à compter de la signature des présentes.

En tout état de cause, la présente mise à disposition ne pourra se prolonger au-delà de la fin du bail principal, quelle qu'en soit la cause.

Le délai de préavis est d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée à cet effet, étant précisé que tout mois commencé sera intégralement dû.

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une somme mensuelle de _____€ correspondant à un forfait, exclusif de tout autre paiement.

4° Formalités

La présente convention sera transmise au service de l'exercice professionnel de l'Ordre des avocats de Paris- service de l'exercice professionnel, Maison de l'Avocat, 11 rue André Suarès, 75017, Paris – sep@avocatparis.org – dans les huit (8) jours de sa conclusion.

5° Arbitrage

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 domiciliant

1 pour le domicilié

1 pour l'Ordre des Avocats de Paris

Signature du domiciliant Signature du domicilié

DATE D'APPLICATION :

A compter de sa publication sur le site de l'Ordre

C – Modèle de clauses devant impérativement figurer dans le contrat conclu entre un centre d'affaires et un avocat souhaitant y établir son domicile professionnel

Visée à l'article P.48.2

• A titre liminaire, il est précisé que les clauses suivantes dérogent à toutes clauses différentes ou contraires du présent contrat et sont réputées impulsives et déterminantes du consentement des parties en ce qu'elles permettent le respect des principes essentiels de la profession d'avocat.

• Bureau : Le prestataire met à disposition de l'avocat un bureau à temps complet, privatif, exclusif et fermant à clef. Il est permis au prestataire de modifier l'attribution du bureau de l'avocat en lui accordant un délai de préavis d'un mois minimum. Le bureau mis à disposition doit présenter une opacité de l'extérieur suffisante pour assurer le respect du secret professionnel et la confidentialité des travaux effectués au sein du bureau.

- Salle d'attente (le cas échéant) : Le prestataire garantit que des salles d'attente privatives, ou offrant des conditions de discrétion suffisantes pour les clients, soient disponibles pour l'avocat, afin que ses clients soient reçus dans la plus grande confidentialité.

- Salle de réunion (le cas échéant) : La salle de réunion doit garantir le respect du secret professionnel et la confidentialité des échanges.

- Services communs (le cas échéant) :

- Imprimantes : Le prestataire met à disposition de l'avocat une imprimante sur laquelle les documents ne peuvent être édités qu'en présence de l'avocat après composition d'un code personnel ;

- Serveur informatique : Le serveur informatique mis à disposition par le prestataire doit être strictement distinct de celui de l'avocat.

- Clauses de déplacement du mobilier et d'accès du Prestataire au bureau :

- Le Prestataire ne pourra effectuer une visite dans le local qu'en la présence de l'avocat concerné, après avoir pris rendez-vous avec ce dernier, hormis pour le ménage et les réparations urgentes ;

- La disposition du bureau ne pourra être modifiée qu'en présence de l'avocat, après que ce dernier en ait été avisé ;

- Le prestataire s'interdit toute intervention sur le matériel informatique de l'avocat ;

- Clauses sur la vidéosurveillance : La mise en place de caméras de sécurité au sein du centre d'affaires ne peut qu'être conçue restrictivement, conformément aux exigences de confidentialité et du respect du secret professionnel. L'emplacement précis de chaque caméra de sécurité doit être prévu expressément. Les caméras ne peuvent en aucun cas capter et/ou enregistrer d'images à l'intérieur des espaces à disposition de l'avocat. Les enregistrements ne peuvent être consultés qu'en présence du Bâtonnier ou de son délégué.

- Clause d'arbitrage : Tout différend né à l'occasion de la présente convention sera soumis au Règlement d'Arbitrage du Centre de Règlement des Litiges Professionnels.

- Clauses de résiliation : la faculté de résiliation doit être ouverte aux deux parties au contrat. Le prestataire ne saurait reprendre possession des locaux occupés qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suite à la mise en demeure infructueuse, en présence de l'avocat, et à défaut en l'ayant convoqué et en présence du Bâtonnier ou de son délégué.