

CONTRAT DE SOUS-LOCATION A TITRE GRATUIT DE LOCAUX SIS AVENUE PAUL GIACOBBI AU BENEFICE DE LA MISSION LOCALE DE BASTIA

Entre les soussignées :

La Ville de Bastia,

Représentée par son Maire, Monsieur Pierre SAVELLI dont le siège est sis 1, avenue Pierre Giudicelli, 20410 Bastia Cedex, autorisé par délibération n°2023/NOV/.../... en date du 16 Novembre 2023,

Ci-après dénommée **La Ville de Bastia** d'une part,

Et

La Mission Locale de Bastia représentée par sa Directrice Elodie PISELLA domiciliée 4 avenue Paul GIACOBBI – Bt C, 20600 BASTIA

Ci-après dénommée Le sous-locataire, d'autre part,

Dénommées ensemble « les parties ».

Préambule

Le bâtiment B de l'ancien collège de Montesoro doit faire l'objet d'une démolition en 2024. Démolition qui nécessitera de reloger ses occupants actuels dont **L'Association « Mission Locale de Bastia »**.

C'est pourquoi, la Ville de Bastia a décidé de prendre à bail un local sis avenue Paul Giacobbi à Bastia en vue de le mettre gratuitement à disposition de la Mission Locale. Ce bail a été consenti par la SCI Résidence Plein sud représentée par son gérant M. FRANCESHETTI Georges pour une durée de 6 ans à compter du Il prévoit en son article 9.b la possibilité de sous-louer le bien.

Le présent contrat a pour objet de définir les modalités de cette sous-location

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DE LA MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

La présente convention a pour objet de permettre au sous-locataire de poursuivre son activité qui a pour objectif principal de permettre aux jeunes de seize à vingt-cinq ans révolus de résoudre l'ensemble des problèmes que pose leur insertion professionnelle et sociale en assurant des fonctions d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement mais aussi d'expertise, d'observation et d'évaluation.

Article 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville de Bastia consent à mettre à disposition du sous-locataire un local professionnel d'une superficie totale de 245 m² situés en RDC de la résidence Plein Sud – Bt C – 4, avenue Paul GIACOBBI - 20600 BASTIA comprenant :

- une entrée
- 9 bureaux
- une salle de réunion
- une cuisine
- une salle d'eau
- un WC
- 4 dégagements

La Ville de Bastia permet au sous-locataire d'utiliser les lignes téléphoniques et les prises informatiques installées dans le local lui étant affecté.

Toute modification ou intervention sur les structures réseaux (informatique et téléphonie) se fera avec l'accord de la Ville de Bastia sous le contrôle de son service informatique.

Article 3 : LOYER- CHARGES LOCATIVES

Article 3-1 : Loyer

La présente sous-location est consentie à titre gratuit.

Toutefois, pour information il est indiqué que la valeur locative annuelle de ces locaux est de 31 800 €. La Mission Locale s'engage à valoriser dans ses comptes cet avantage en nature.

Article 3-2 : Charges

Le sous-locataire aura à sa charge les frais liés à sa consommation : eau, électricité, fioul, téléphone, internet, ménage.

Article 4 – DESTINATION

Le sous-locataire s'engage à utiliser les lieux loués en vue d'y exercer une activité à caractère associative conformément à ses statuts.

Article 5 - CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL PRINCIPAL

La sous-location est consentie aux mêmes clauses et conditions que le bail principal et aux conditions définies dans le présent contrat de sous-location. A ce titre, le sous-locataire s'engage expressément à se conformer à l'ensemble des clauses du bail principal et à en exécuter toutes les charges et conditions.

Article 6 - DUREE DE LA SOUS-LOCATION

La présente sous-location est consentie et acceptée pour une durée de 6 ans courant à compter de sa signature. Elle prendra fin à l'expiration du bail principal susvisé.

Article 7 – CONGE- FORME ET DELAI

Identique bail principal.

Article 8 - ÉTAT DES LIEUX

Identique bail principal.

Article 9- DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Identique bail principal.

Article 10- AUTRES INFORMATIONS OU CONDITIONS PARTICULIERES

Identique bail principal.

Article 11 – ASSURANCE

Le sous-locataire souscrira auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une police d'assurance multi-risques garantissant également ses membres et son personnel dans le cadre de ses activités.

Il fera également son affaire personnelle de l'assurance de ses biens propres contre l'incendie, l'explosion et le dégât des eaux. Elle pourra, en outre, se garantir contre tous les autres risques qu'elle jugera bon tels que le vol et le vandalisme.

Article 12 - RESPONSABILITE

Le sous-locataire s'engage à ne pas rechercher la responsabilité de la VILLE DE BASTIA à la suite de dommages qui pourraient survenir dans les locaux sous-loués, soit du fait de son activité ou des travaux qu'il y aura réalisés, soit pour toute autre cause que ce soit. La Ville de Bastia dégage toute responsabilité pouvant résulter de l'activité du sous-locataire ou des travaux réalisés par ce dernier dans le local sous-loué.

Article 13 - TRAVAUX

Identique bail principal

Article 15 - CESSION SOUS-LOCATION

Le sous-locataire ne pourra, en aucune façon, céder ou apporter ses droits au présent contrat à quelque personne morale ou physique que ce soit. Le sous-locataire s'interdit de sous-louer ou de conférer la jouissance, même partielle, des locaux objet des présentes, sous quelque forme que ce soit, même sous forme de prêt, de gérance libre, de domiciliation, de mise à disposition ou autre, à titre gratuit ou non.

Article 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble à la Ville de Bastia, un mois après un commandement résultant d'une inexécution d'une obligation imposée d'une manière générale aux locataires par les lois, règlements ou usages locaux ; - Et d'une façon générale l'inexécution de toute clause ou condition de la présente sous-location. Une fois acquis à la Ville de Bastia, le bénéfice de la clause résolutoire, le sous-locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L.111-8 du Code de Procédure Civile d'exécution. Il est précisé que le sous-locataire sera tenu de toutes obligations découlant de la présente sous-location jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Article 13 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties feront élection de domicile aux adresses mentionnées en tête des présentes.

Fait à Bastia le en 2 exemplaires originaux.

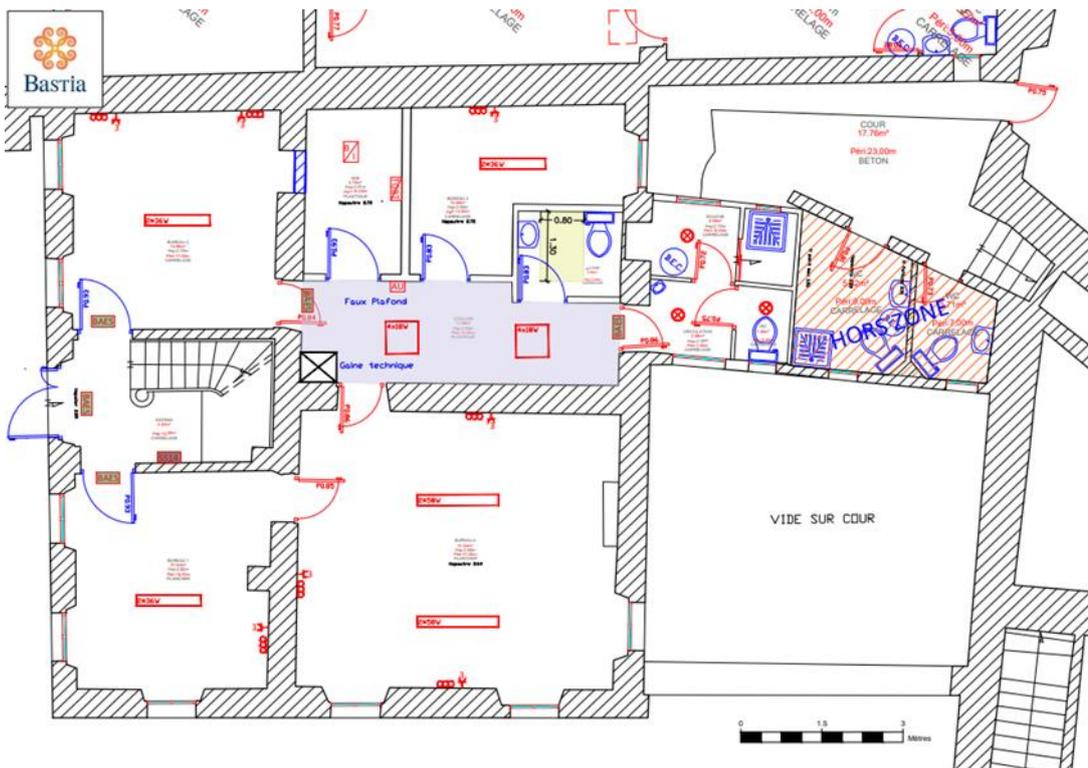
Pour la Ville de Bastia,
Le Maire

Pour La Mission Locale de Bastia

Pierre SAVELLI

Georges FRANCESCHETTI

Plan RDC



Plan 1^{ER} Etage

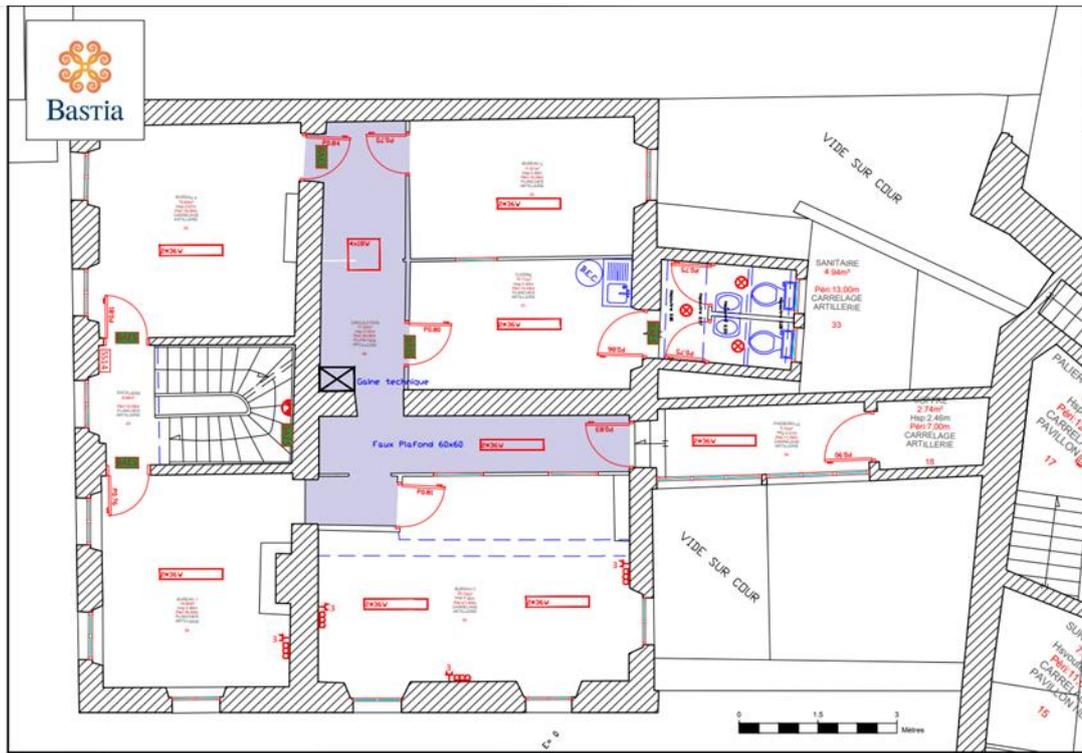
Merria di Bastia

Viale Pierre Guidicelli
20410 Bastia Cedex

+33(0)4 95 55 95 55

mairie@bastia.corsica

www.bastia.corsica



BAIL PROFESSIONNEL
Location à usage exclusivement professionnel.

ENTRE

SCI Résidences Plein Sud sise Résidences Plein Sud, 4 Avenue Paul Giacobbi, Bat.B, 20600 Bastia représentée par son gérant, M. Georges FRANCESCHETTI.

Ci-après désigné le « **Bailleur** » ,

ET

Ville de Bastia, Siren: 212000335, représentée par son Maire Monsieur Pierre SAVELLI en vertu d'une délégation accordée par délibération en date du 15 Juillet 2020 dont le siège est sis 1, Avenue Pierre Giudicelli, 20410 Bastia Cédex.

Ci-après désigné le « **Locataire** ».

Conjointement appelés les « **Parties** ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

Le Locataire souhaite louer un local afin d'y exercer exclusivement son activité professionnelle, qui n'est ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole. Le Bailleur offre en location un local étant destiné à un usage exclusivement professionnel.

La location sera donc régie par l'article 57 A de la loi n°86_1290 du 23 Décembre 1986, modifiée par la loi du 06 Juillet 1989.

Les parties, pendant le cours du présent bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages, ainsi que celles découlant du présent bail.

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Par le présent bail professionnel, le Bailleur donne en location au locataire le bien situé à l'adresse suivante :

- Résidences Plein Sud, 4, Avenue Paul Giacobbi, Bat.C, 20600 Bastia.

Il est ainsi décrit par les Parties :

Local professionnel de 245 m², situé en Rez-de-chaussée comprenant:

- une entrée
- 9 bureaux
- une salle de réunion
- une cuisine
- une salle d'eau

- un WC
- 4 dégagements

Le locataire déclare bien connaître les locaux , pour les avoir vus et visités. Le Bailleur déclare que le bien a une affectation régulière d'usage professionnel au regard des règles administratives. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 2 - DURÉE DU PRÉSENT CONTRAT

- Date de prise d'effet du présent bail: le présent bail professionnel est conclu pour une durée de **6 ans** à compter de la date de sa signature.

Au terme de cette échéance, le bail sera reconduit tacitement pour la même durée, sauf si l'une des Parties décide de procéder à la dénonciation du contrat dans un préavis de **6 mois** avant échéance.

A tout moment, et au cours du présent bail ou de ses reconductions tacites, le Locataire aura la faculté de résilier le bail par anticipation en respectant un délai de préavis de **6 mois** et en s'engageant à libérer les lieux vides de tout bien et objet pour cette date.

ARTICLE 3 - DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUÉS

Le Locataire déclare destiner exclusivement les lieux loués à une activité professionnelle . Il s'engage à n'exercer dans les lieux loués que l'activité professionnelle suivante, dont il certifie la conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles applicables:

Les lieux sont à usage exclusif de bureaux pour l'activité: Association

Les lieux loués sont ainsi destinés exclusivement à l'exercice de l'activité professionnelle du Locataire, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, artisanale, industrielle et agricole. Les locaux ne pourront servir ni au dépôt ni à la livraison de marchandises. L'exercice de tout autre profession, activité, ou usage autre que l'activité professionnelle du Locataire mentionnée ci-dessus constitue une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

Le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation en locaux professionnels.

ARTICLE 4 - MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES

a. Montant du loyer et des charges

Le présent bail professionnel est consenti et accepté moyennant un loyer **mensuel** s'élevant à : **2650 Euros (Deux mille six cent cinquante Euros)** charges comprises (taxes foncières, taxe d'enlèvement d'ordures ménagères, charges de syndic) excluant les consommations d'électricité et d'eau.

Il est payable le 5 de chaque mois .

Le paiement sera effectué par virement bancaire. En cas de paiement partiel, le Locataire pourra toutefois exiger un reçu .

En cas de non-paiement à l'échéance du terme d'un loyer , des pénalités de retard seront dues par le Locataire au Bailleur, pour chaque échéance de retard .

b. Révision du montant des loyers

Chaque année , il sera possible pour le Bailleur de procéder à la révision du montant du loyer du présent bail professionnel à la date anniversaire de la signature du bail, le 04/12/2023, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC). L'indice pris en référence est celui en vigueur au moment de la signature du présent bail soit celui du **2ème trimestre 2023 valeur 2123** (paru au J.O le **30/09/2023**).

Si cet indice retenu venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

En aucun cas la variation de loyer qui en découle ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

De plus, il ne sera pas tenu compte pour le calcul de la valeur locative des investissements du Bailleur, ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

ARTICLE 5 - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Locataire s'engage à verser au Bailleur un dépôt de garantie de **2650 euros**, avant son entrée dans les lieux.

Le dépôt de garantie sera encaissé et conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail, et celui-ci s'engage à le restituer dans son intégralité au plus tard deux mois après la résiliation du présent bail professionnel, sous réserve de l'état des lieux de départ qui sera dressé lors du départ du Locataire et de la remise des clés.

Le montant du dépôt de garantie ne pourra ni être révisé, ni produire d'intérêts. Il est indépendant des loyers et des charges, lesquels devront régulièrement être payés aux dates fixées dans le présent bail.

Le dépôt de garantie sera partiellement ou totalement attribué au Bailleur si:

- Le Locataire ne s'est pas acquitté de l'ensemble des loyers;
- L'état des lieux de sortie, établi contradictoirement, n'est pas conforme à celui établi initialement.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 6 - OBLIGATION DES PARTIES

a. Obligations du bailleur

Par les présentes, le Bailleur s'engage à mettre à disposition du Locataire un bien décent, au sens du décret n° 2002-120 du 20 Janvier 2002, en bon état d'usage et de réparation. Le Locataire pourra

demander au bailleur la mise en conformité du bien qui ne satisfait pas aux conditions de décence, sur le fondement de l'Article 20-1 de la loi n°86-462 du 6 juillet 1989.

Le Bailleur s'engage également à effectuer les réparations importantes, celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction, à un cas fortuit ou qui résultent de malfaçon, et à assurer au Locataire la jouissance paisible du bien loué et de garantir les vices susceptibles d'y faire obstacle.

b. Obligations du Locataire

Le Locataire s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée dans les lieux, à les entretenir en bon état et à les rendre dans l'état où il les a reçus à l'issue du présent bail professionnel. Il s'engage à les maintenir en état permanent d'exploitation effective et normale.

Il s'engage à répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu suite à un cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le local.

Il s'engage à prendre à sa charge l'entretien courant du bien loué, ainsi que des équipements le composant, ainsi que l'ensemble des réparations locatives courantes, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure.

Le Locataire s'engage également à obtenir préalablement à l'exercice de ses activités toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Il s'engage à payer toutes les sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux sous-loués et à l'utilisation des locaux. Dans le cas où il décidait de modifier de façon considérable l'exploitation de son activité, il s'engage à en aviser le Bailleur dans les plus brefs délais.

Le Locataire ne pourra entreprendre aucune transformation sans le consentement écrit du Bailleur. Néanmoins tous les travaux de remise en état des lieux consécutifs à la location seront à sa charge exclusive.

Il s'engage à payer le loyer et les charges récupérables selon les modalités fixées dans le présent bail, et à user et jouir paisiblement du bien suivant la destination précisée dans le présent contrat.

ARTICLE 7 - TRAVAUX ET RÉPARATION

Le Locataire pourra effectuer, au sein du bien loué, les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement ou d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires, notamment pour lui permettre d'utiliser les lieux loués, dans la mesure où ceux-ci ne nuisent pas à la solidité et à l'intégrité de la structure de tout ou partie du bien.

Tous travaux dépassant la cadre ci-dessus décrit devront faire l'objet d'une autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Il est interdit au Locataire de transformer ou altérer les lieux loués dans leurs structures ou éléments, notamment par construction ou démolition.

En tout état de cause, tous les travaux portant sur la structure du bien loué qui pourront être réalisés deviendront propriété du Bailleur sans que le locataire ne puisse prétendre à un quelconque droit ou

compensation au titre des investissements effectués. Le Bailleur disposera toutefois de la possibilité d'exiger du Locataire une remise partielle ou totale des lieux en l'état antérieur, après son départ et à ses frais.

ARTICLE 8. - ÉTAT DES LIEUX

a. État des lieux d'entrée

Un état des lieux est dressé lors de l'entrée en jouissance du Locataire dans les lieux. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble des éléments du bien sur lequel porte le présent bail professionnel au moment de la remise des clés au Locataire, ainsi que le relevé des éventuels systèmes de comptage de consommations d'eau, de gaz ainsi que d'électricité.

Une copie de l'état des lieux ainsi réalisé est annexée à chacun des exemplaires du présent bail. L'état des lieux d'entrée est établi contradictoirement à l'amiable par les Parties.

b. État des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie sera établi en fin de bail, à la restitution des locaux. L'état des lieux de sortie sera établi contradictoirement à l'amiable par les Parties.

ARTICLE 9 - CESSION ET SOUS-LOCATION

a. Cession du bail professionnel

Le Locataire ne pourra céder le présent bail .

b. Sous-location

Le bailleur, SCI Résidences Plein Sud, autorise le locataire, ville de Bastia, à sous-louer le présent local en totalité à l'association Mission locale de Bastia.

ARTICLE 10 - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique est produit en annexe du présent contrat. Ce dossier comprend:

- Un diagnostic de performance énergétique (DPE);
- Un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT);
- Un dossier technique amiante (DTA)

ARTICLE 11 - IMPÔTS ET TAXES

Le Locataire acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation, taxe professionnelle, et généralement tout impôt, contribution et taxe auxquels il sera assujéti, et dont le Bailleur ne pourrait être responsable à titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et du matériel.

ARTICLE 12 - ASSURANCES

Les lieux loués devront faire l'objet de garanties souscrites auprès de compagnies d'assurances.

Chaque partie sera tenue d'adresser à l'autre, à sa demande et par tout moyen, un justificatif établissant la preuve du ou des contrats d'assurance souscrits en respect des obligations ci-dessus développées ainsi que de l'acquittement régulier des primes.

Le Bailleur devra assurer et maintenir assuré le bien immobilier et l'ensemble des éléments qui s'y rattachent et sont sa propriété.

Le Locataire s'engage à souscrire des assurances et à acquitter tout au long du bail les primes d'assurance relatives à l'ensemble des risques propres à ses activités et à l'exploitation du bien loué. Il s'engage ainsi à contracter toute assurance utile auprès d'une compagnie ou mutuelle d'assurance notoirement solvable.

ARTICLE 13 - RESOLUTION DU CONTRAT

Le Locataire a la possibilité de procéder à la résiliation du présent bail professionnel à tout moment, en respectant un préavis de **6 mois**.

En cas de congé notifié par le Locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges dues pendant le délais de préavis, sauf si le bien loué se trouve occupé avant la fin de ce délai par un autre Locataire en accord avec le Bailleur.

Le Bailleur n'aura la possibilité d'y mettre fin qu'à échéance, en respectant un préavis de **6 mois** également.

Le présent bail pourra également être résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement de payer infructueux, dans les cas suivants :

- en cas de défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges;
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs;
- en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat;
- en cas de l'exécution de l'une quelconque des conditions ou obligations du présent bail;

Il est également rappelé que le changement d'utilisation et de destination du bien concerné par le présent bail par le Locataire entraîne résiliation de plein droit du présent bail, sans mise en demeure préalable.

ARTICLE 14 - ANNEXES AU CONTRAT

Sont annexés aux présentes les documents suivants :

- l'état des lieux réalisé lors de l'entrée en jouissance du Locataire ;
- un dossier de diagnostic technique

Fait à Bastia , le

SIGNATURE DES PARTIES

(Faire précéder le signature de la mention « *Lu et approuvé* »)

Le Bailleur

Le Locataire