

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 SUIIT :

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 SUIIT :

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 dégaragements

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

demandeur 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 assujetti, 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.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20231128-2023112802-DE

Accusé certifié exécutoire

Fait à Bastia, le

Réception par le préfet : 28/11/2023

SIGNATURE DES PARTIES

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

Le Bailleur

Le Locataire