

B A I L

ENTRE,

La société dénommée SARL CREA-INVEST, société à responsabilité limitée au capital de 380.000 € représentée par son mandataire la société dénommée ACTIVE IMMO, sarl au capital de 7 500 € ayant son siège à Marseille (13^{ème}), 2 Allée Sacoman, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° B 422 306 522 agissant en vertu d'un mandat de gérance n°188/07 en date du 29 janvier 2007, la Société ACTIVE IMMO elle-même représentée par son gérant Monsieur Charles LEVY,

Ci-après dénommé le Bailleur.

D'une part

ET,

Le Département des Bouches-du-Rhône, ayant son siège à l'Hôtel du Département - 52, Av. de St Just – 13256 Marseille Cédex 20, représenté par Madame Martine VASSAL agissant en sa qualité de Présidente du Conseil Départemental en vertu d'une délibération du Conseil Départemental en date du 2 Avril 2015 ou son représentant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du

Ci-après dénommé le preneur.

D'autre part

Préalablement à l'acte de bail objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

- 1) Aux termes d'un acte sous seings privés en date à Marseille du 26 Juillet 2007, le Conseil Général a pris à bail des locaux à usage de bureaux d'une superficie de 1206 m², au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble « le Carré » situé 2 allée Sacoman à 13016 Marseille, ainsi que le niveau sous-sol à usage de parking. Cette location a été consentie moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxe de 212.256 €(deux cent douze mille deux cent cinquante six euros) ledit loyer indexé annuellement sur le coût de la construction, indice de base 4^{ème} trimestre 2006 soit 1406.

- 2) Aux termes d'un acte sous seings privés en date du 5 Octobre 2011 le Conseil Général a étendu sa location dans ledit immeuble et a loué 165 m² supplémentaires situés au 2^{ème} étage ainsi que huit places de parking extérieures et ce moyennant un loyer annuel d'un montant de 31.350 € (trente et un mille trois cent cinquante euros) indexé annuellement sur le coût de la construction, indices de base 1^{er} trimestre 2011 soit 1554.

Les conventions étant arrivées à échéance les parties ont convenu de les renouveler en les unifiant dans le sens ci-après :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Dans l'immeuble dénommé "Le Carré" situé 2 allée Sacoman à 13016 Marseille, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les espaces suivants :

- un espace de 1206 m² à usage de bureaux situé au rez de chaussée et 1^{er} étage de l'immeuble.
- Un espace de 165 m² à usage de bureaux situé au 2^{ème} étage de l'immeuble.
- 32 places de parking situées au sous-sol du bâtiment
- Huit places extérieures.

Une marge de tolérance de plus ou moins 2% sera appliquée.

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception, ni réserve, le preneur déclarant connaître les lieux pour les occuper et renonçant d'ores et déjà à élever toutes contestations concernant les surfaces indiquées ci-dessus si celles-ci sont comprises dans la limite de tolérance de plus ou moins 2%.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de neuf (9) années consécutives qui commenceront à courir à compter de la signature des présentes. A la fin de cette période, le bail sera de plein droit renouvelable pour le preneur, par tacite reconduction et par période de trois ans et ainsi de suite.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Les locaux sont à usage de bureaux, salles de réunion et détente. Ils pourront recevoir du public.

ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX

Aucun état des lieux n'est réalisé puisque les locaux concernés sont déjà occupés par le Conseil Départemental qui s'engage à les restituer tels qu'ils ont été livrés à savoir entièrement réhabilités à défaut ce dernier s'engage à supporter le coût de la remise en état de la partie louée.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions résultant de la loi et des usages, ainsi que sous celles suivantes que le bailleur s'engage expressément à exécuter :

- 1- d'assurer au locataire la jouissance paisible des locaux et de les garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle
- 2- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent bail
- 3- d'effectuer tous les travaux nécessaires au maintien en état des locaux dans la mesure où ces travaux incomberaient au bailleur.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions résultant de la loi et des usages, ainsi que sous celles suivantes que le preneur s'engage expressément à exécuter :

1 – Destination :

- 1.1 - De n'utiliser les lieux loués qu'à usage de bureaux et salles de réunions ouverts au public, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.
- 1.2 - De faire son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au bailleur au sujet de ces activités, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter.
- 1.3 - De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres, quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et autres activités qui sont exercées.

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

2 - Entretien – Travaux – Réparations :

- 2.1 - De maintenir en parfait état les lieux pour l'usage pour lequel ils ont été loués, pendant toute la durée du bail et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exception de celles définies par l'article 606 du Code Civil et de la jurisprudence qui s'y rattache.

Toutefois, le bailleur souscrira directement, ou par l'intermédiaire d'un mandataire, tous les contrats d'entretien nécessaires à la bonne conservation des lieux loués des parties communes et des diverses installations en dépendant.

- 2.2 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.
- 2.3 - De laisser en fin de bail ou en cas de départ anticipé, pour quelque cause que ce soit, tous travaux, changements, additions, installations, décors et embellissements, considérés comme immeubles par nature ou destination, ainsi que toutes installations attachées au fond à perpétuelle demeure, au sens de l'article 525 du Code Civil, que le preneur pourrait faire dans le lieu loué pendant le cours du bail. Lesdits travaux appartiendront au bailleur sans indemnité d'aucune sorte. Le bailleur ne pourra prétendre à une indemnité ou à une remise en état initiale des locaux concernant les travaux pour lesquels il aura donné une autorisation expresse au preneur.
- 2.4 - De laisser traverser les lieux loués par toutes canalisations nécessaires, de souffrir toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter, de supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, ou autres ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.
- 2.5 - En cours de bail, tous les travaux rendus nécessaires pour des motifs tenant à la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité, ou encore à la législation du Travail, seront à la charge exclusive du bailleur.

3 - Sous-location :

Le preneur pourra solliciter du bailleur une autorisation de sous-location. Celle-ci sera automatiquement accordée par le bailleur si la sous-location concerne l'Etat, une collectivité territoriale ou encore un établissement public.

Le montant du loyer de la sous-location ne devra en aucun cas être supérieur au loyer principal qui, dans ce dernier cas, devra être réajusté à la même valeur.

4 - Assurances :

4.1- Les responsabilités respectives du bailleur et du preneur sont celles résultant des principes de droit commun sans qu'il soit apporté de dérogation à ces principes, notamment en termes de renonciation à recours.

En conséquence de quoi :

4.2- Le bailleur devra assurer les risques de dommages et de responsabilité inhérents à sa qualité de propriétaire des bâtiments objet du présent bail.

4.3- Le preneur devra souscrire les contrats d'assurance garantissant les dommages dont il pourrait être déclaré responsable ou affectant ses propres biens :

- Risques locatifs pour les bâtiments ou parties de bâtiments objet du présent bail.
- Les biens se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou parties de bâtiment objet du présent bail lui appartenant ou dont il a la garde ou l'usage à quelque titre que ce soit.
- Ses propres préjudices financiers et notamment les pertes d'exploitation ou pertes de jouissance qu'il peut subir dans l'exploitation de ses activités.
- Assurance responsabilité pour les dommages causés aux tiers ou usagers imputables à l'occupation, par le bailleur, des bâtiments ou parties de bâtiments objet du présent bail du fait de ses activités.

4.4- Chacune des parties devra pouvoir justifier la souscription de contrats d'assurance répondant aux obligations ci-avant à la première demande de l'autre partie.

4.5- Il est rappelé qu'au titre du présent bail, aucune clause de renonciation à recours n'est consentie par l'une ou l'autre des parties qui devront donc assurer respectivement les risques qu'elles encourent.

5 - Visite des lieux :

De réserver au bailleur et à toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux loués, moyennant un rendez-vous pris par le bailleur auprès du preneur sauf cas d'urgence, pendant les heures d'ouverture et ce, à raison d'un maximum de deux visites par semaine.

6 - Restitution des lieux :

De restituer les lieux loués à la fin de la location en parfait état de toutes réparations locatives et d'entretien, sauf celles définies à l'article 606 du code Civil, comme cela a été exposé à l'article 7, § 2.1, ci-dessus.

Les travaux d'amélioration ou de construction effectués par le preneur dans les locaux loués devront faire l'objet d'une autorisation préalable expresse du bailleur, ce dernier s'engageant alors à ne pas demander au preneur une remise en état initiale des locaux lors de la restitution des lieux.

A la date d'expiration de la location, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par le bailleur et le preneur. En cas de recours à un huissier, les frais correspondants seront partagés entre le preneur et le bailleur.

7 - Impôts – Taxes et charges :

Le preneur s'acquittera de tous impôts et taxes incombant généralement aux locataires de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet. L'impôt foncier restera à la charge du bailleur.

Enfin, le Département sera tenu de régler tous impôts locaux nouveaux qui pourraient être créés à la charge des locataires et grever les lieux loués.

ARTICLE 6 – MODIFICATION

Toutes modifications des présentes pourront faire l'objet d'un avenant signé par les deux parties.

ARTICLE 7 – LOYER

1- Fixation :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer principal annuel hors taxe et hors charges de DEUX CENT QUATRE VINGT UN MILLE EUROS (281.000 €) :

Le loyer sera assujéti aux variations annuelles du coût de l'indice de la construction.

Indice de référence : 4^{ème} trimestre 2016, 1645

Ce loyer sera payable par virement ou prélèvement le 5 du mois en cours.

Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée et hors provision sur charges évaluée à 3.500 € par mois.

Les charges feront l'objet d'une régularisation annuelle après clôture des comptes de dépenses de l'immeuble.

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendant hors taxes, le preneur s'engage à acquitter entre les mains du bailleur le montant de la taxe aux taux en vigueur au jour de chaque règlement.

Récapitulatif des sommes mensuelles à payer à ce jour :

Loyer :	23.416,00 €
TVA au taux en vigueur 20 %.....	4.683,20 €
Provision sur charges :.....	3.500,00 €

TOTAL MENSUEL :.....	31.599,20 €

2- Indexation du loyer :

- 2.1- Le loyer ci-dessus fixé variera annuellement à chaque date anniversaire, en plus ou en moins, de plein droit et sans formalité, en fonction des variations de l'indice trimestriel du coût de la construction.
- 2.2- L'indice de révision sera celui du 4^{ème} trimestre 2016, 1645
- 2.3- Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué tout indice autre qui sera déterminé, ou au besoin reconstitué, par un expert, mandataire commun désigné, soit d'accord des parties, soit à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.
- 2.4- Le preneur reconnaît que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante sans laquelle la location n'aurait pas été conclue.

ARTICLE 8 – SANCTIONS

1. En cas de paiement tardif du loyer, des charges, taxes et accessoires, toutes les sommes dues produiront des intérêts à compter de la réception par le preneur de la lettre recommandée avec accusé de réception portant réclamation du bailleur.

De plus, une somme forfaitaire de trente euros hors taxe sera facturée au preneur au titre des frais de relance, et ce pour chaque relance pour un des motifs visés ci-dessus.

A défaut de paiement dans les trente jours de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception comportant mise en demeure de payer restée sans effet, les intérêts dus seront facturés et le dossier sera transmis à l'huissier aux fins de recouvrement. Les frais de contentieux, de commandement, de recette et de procédure seront à la charge du preneur.

2. En cas de non libération des locaux après résiliation, l'indemnité d'occupation à la charge du preneur sera fixée par le tribunal compétent.
3. En cas de non réalisation des travaux par le bailleur, le preneur prendra toutes mesures nécessaires à la consignation du loyer.
4. En cas de troubles de jouissance graves et répétés qui empêcheraient l'exercice normal des missions de service public du preneur, le bail pourra être résilié par celui-ci par anticipation moyennant un préavis de 6 mois, sans que cela n'exclut une action en réparation de la part du preneur ainsi que la consignation du loyer durant la période de subsistance de ces troubles de jouissance.

ARTICLE 9 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance en tout ou partie de l'un des termes du loyer convenu ou de ses accessoires, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail après avoir suivi la procédure ci-dessous.

Il devra préalablement avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail par un acte extra-judiciaire contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, trois mois après ce commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le bail sera résilié de plein droit. Du jour de la résiliation de la location, le bailleur rentrera immédiatement de plein droit dans la libre disposition des lieux loués.

Fait à Marseille, le
En deux exemplaires originaux

Pour LE BAILLEUR

Pour LE PRENEUR