

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le

Maître Sylvie MICHELI, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP François GRIMALDI Sylvie MICHELI' titulaire d'un office notarial dont le siège est à PRUNELLI DI FIUMORBO (Haute-Corse), Z.I de Migliacciaru,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL PROFESSIONNEL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

### **BAILLEUR**

La COMMUNE DE PRUNELLI DI FIUMORBO, département de HAUTE CORSE, PRUNELLI DI FIUMORBO (Haute-Corse), identifiée sous le numéro SIREN 212 002 513.

## PRENEUR

L'association dénommée ARSEA ayant son siège social à AJACCIO (Corse-du-Sud) Les salines ARSEA SSESD AJACCIO - 4 Avenue Marechal Juin, identifiée sous le numéro SIREN 782991848 RCS AJACCIO; ladite association formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901.

## PRESENCE – REPRESENTATION

La COMMUNE DE PRUNELLI DI FIUMORBO est ici représentée par

L'association dénommée ARSEA est ici représentée par

## PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

## PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

## BAIL

LE BAILLEUR donne à bail professionnel au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions de l'article 57-A de la loi N°86-1290 du 23 décembre 1986 résultant des dispositions de l'article 36 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du code civil, LE BIEN dont la désignation suit :

## DESIGNATION

Sur la commune de PRUNELLI DI FIUMORBO (Haute-Corse) LIEUDIT Abbazia .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AB	88	Abbazia				65
AB	89	Abbazia			03	70
AB	90	Abbazia			05	85
Contenance totale					10	20

## ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi le \_\_\_\_\_ ; il est annexé au présent bail.

Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

## RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE LOUE

### OBLIGATION D'INSTALLATION DE DÉTECTEURS DE FUMÉE DANS TOUS LES LIEUX D'HABITATION

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés, l'occupant devant quant à lui entretenir et s'assurer du bon fonctionnement du dispositif.

#### RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

**Risques naturels**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques naturels.

**Risques miniers**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

**Risques technologiques**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

**Radon**

- Il n'existe pas de plan de « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

**Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en zone de sismicité \_\_\_\_\_. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du \_\_\_\_\_, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

## DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de QUINZE (15) années entières, consécutives et incompressibles et à compter de la date de signature des présentes.

## **RENOUVELLEMENT**

Chacune des parties pourra notifier à l'autre de son intention à ne pas renouveler le contrat de bail à l'expiration de celui-ci en respectant le délai de préavis de six mois conformément à l'article 57-A alinéa 3 de la loi du 23 décembre 1986 . Si aucune proposition ni aucun congé n'a été donné dans le délai légal, le bail sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle stipulée au présent bail, conformément à l'article 57-A alinéa 2 de la loi du 23 décembre 1986.

Dans le cas où le BAILLEUR s'engagerait à offrir au PRENEUR, en fin du présent bail, le renouvellement du bail en cours, pour une durée égale à celle des présentes, et qu'en cas de renouvellement, les parties ne s'accorderaient pas sur le montant du nouveau loyer, celui-ci serait fixé selon les règles applicables en matière de baux commerciaux.

Si le BAILLEUR n'exécutait pas son engagement, le PRENEUR aurait droit à une indemnité d'éviction fixée selon les règles applicables en matière de baux commerciaux et déterminée d'après les usages de la profession et, à défaut d'entente, à dire d'expert. Le présent bail est consenti pour une durée de QUINZE (15) années entières, incompressibles et consécutives à compter de la signature des présentes.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

### **1°- CONCERNANT LE PRENEUR**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que LE PRENEUR s'oblige à exécuter savoir :

#### ETAT DES LIEUX -

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs et de la restitution des clefs ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie.

#### DESTINATION -

LE BIEN loué est destiné à l'exercice de l'accueil d'enfants handicapés et en difficulté par LE PRENEUR, à l'exclusion de toute autre activité et de tout usage commercial, industriel, artisanal ou d'habitation même en partie.

#### OCCUPATION - JOUISSANCE -

LE PRENEUR prendra LE BIEN loué dans son état au jour de l'entrée en jouissance. Il devra conserver et maintenir dans les locaux loués le mobilier, le

matériel et les aménagements compris dans ce bail. Il usera du tout en bon père de famille sans pouvoir en changer la destination sus-indiquée.

#### **GARANTIE**

Conformément à l'article 1752 du Code civil, LE PRENEUR garnira LE BIEN loué et le tiendra constamment garni, pendant toute la durée du bail, de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, à tout moment, du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

A défaut, LE PRENEUR pourra suppléer à l'insuffisance du mobilier en fournissant des sûretés, mais le Bailleur aura toujours le droit d'exiger du PRENEUR qu'il apporte dans le BIEN loué le mobilier nécessaire, comme le précise le paragraphe 2 de l'article précité.

Avant tout déménagement, il devra justifier du paiement de tous impôts dont LE BAILLEUR pourrait être responsable.

#### **DOMMAGES AUX PERSONNES**

LE PRENEUR sera seul responsable des dommages causés aux occupants et autres personnes s'y trouvant soit par lui-même, soit par les personnes dont il doit répondre en vertu de la loi, soit par des animaux ou des objets et matières qu'il a sous sa garde.

#### **RESPECT DE LA TRANQUILLITÉ**

LE PRENEUR sera responsable de tous les faits susceptibles de nuire à la tranquillité de ses voisins et à cet égard, il lui est interdit d'introduire dans les biens loués des animaux nuisibles ou gênants, des produits dangereux ou malodorants.

#### **MODIFICATION DES LIEUX**

LE PRENEUR ne pourra faire dans LE BIEN loué, aucun travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Les travaux qui seraient autorisés par ce dernier seront effectués sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

A défaut de cet accord, LE BAILLEUR peut exiger du locataire, à son départ des lieux, la remise du BIEN en l'état. Cette remise du BIEN en l'état sera immédiate et aux frais du PRENEUR lorsque les transformations mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

#### **AMÉLIORATIONS**

Tous les travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par LE PRENEUR en cours de bail, resteront, à la fin dudit bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité.

**ENTRETIEN - RÉPARATIONS -**

LE PRENEUR sera tenu d'entretenir en bon état la chose louée en accomplissant à temps toutes les réparations locatives d'entretien, à la seule exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

Il maintiendra en bon état d'utilisation, de marche et de fonctionnement, les objets mobiliers, le matériel et les aménagements compris dans le bail ; il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

**GROSSES RÉPARATIONS -**

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse faire toutes les réparations qui deviendront nécessaires au BIEN loué pendant le cours du bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle vingt et un jours.

**IMPÔTS**

LE PRENEUR acquittera exactement, pendant la durée de sa jouissance, tous ses impôts personnels de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre LE BAILLEUR.

Les impôts de toute nature auxquels LE BIEN loué est et pourra être assujetti, restent à la charge du BAILLEUR conformément à la loi.

**CHARGES LOCATIVES DIVERSES -**

LE PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

Il sera tenu de toutes les taxes que la loi met à la charge des locataires.

Il supportera les frais de location de compteurs de distribution d'eau ou d'électricité et les frais d'abonnement téléphonique.

Accessoirement au loyer, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges lui incombant en contrepartie :

- des services rendus, liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des droits et taxes dus sur les loyers et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Le montant de la première provision pour charges sera indiqué s'il y a lieu au paragraphe concernant le loyer. Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

**VISITE DES LIEUX**

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR ou son architecte, visiter LE BIEN loué pendant le cours du bail, afin de s'assurer de son état.

Il devra également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente et en cas de nouvelle location pendant les six derniers mois du bail.

Ces visites ne pourront avoir lieu les jours fériés et ne pourront dépasser deux heures les jours ouvrables.

#### ASSURANCE

LE PRENEUR devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant tout le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques afin que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement déchargée.

Il justifiera de cette assurance et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR et au moins une fois par an, à défaut de quoi, LE BAILLEUR pourrait exiger la résiliation du bail.

#### CESSION OU SOUS-LOCATION

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer, en tout ou en partie, si ce n'est à son successeur dans sa profession, sans le consentement exprès, et par écrit du BAILLEUR à peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du présent bail.

Pour être opposable au BAILLEUR, toute cession ou sous-location devra être constatée par acte authentique, qui contiendra engagement des cessionnaires et sous-locataires envers LE BAILLEUR, et dont une copie exécutoire de chaque cession lui sera délivrée sans aucuns frais dans le mois de la signature, à peine de résiliation des présentes, afin de lui permettre d'agir directement contre eux, si bon lui semble, sauf dispense par acte notarié.

Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail, ni supérieur à celui autorisé par la loi.

Dans tous les cas, LE PRENEUR restera garant, solidairement avec ses cessionnaires ou sous-locataires du paiement des loyers et de l'exécution du bail. Cette obligation de garantie solidaire subsistera pendant toute la durée du bail à l'égard de tous les cessionnaires et sous-locataires successifs, même s'ils ne sont plus dans les lieux et ont eux-mêmes cédé leur droit.

En outre, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

#### DOMMAGES

LE BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable des dommages, dégâts ou accidents occasionnés par fuites d'eau et par l'humidité et généralement par tous autres cas de force majeure, ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte. Il ne sera pas non plus responsable des vols et cambriolages commis chez LE PRENEUR.

#### **2°- CONCERNANT LE BAILLEUR**

De son côté, LE BAILLEUR est tenu des obligations résultant des articles 1719 à 1723 du Code civil non contraires aux dispositions de la présente convention.

LE BAILLEUR aura le droit de louer, dans le même immeuble, d'autres locaux pour l'exercice de la même profession que celle du PRENEUR.

### **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter au même titre que celles qui précèdent : La Commune de PRUNELLI DI FIUMORBO, BAILLEUR aux présentes, s'engage à effectuer l'ensemble des travaux de rénovation ainsi que les travaux de restructuration nécessaires à l'exercice de l'activité qui sera exercée par le PRENEUR

### **LOYER**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE MILLE EUROS ( 30.000,00 € ) Hors Taxes, que LE PRENEUR s'oblige à payer suivant les modalités ci-après convenues entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, en son domicile ou à tout autre endroit indiqué par lui.

### **MODALITES DE PAIEMENT**

Le loyer ci-dessus fixé sera payable dès réception du titre de paiement émis par la commune de PRUNELLI DI FIUMORBO le premier paiement a eu lieu dès avant ce jour, ce que le BAILLEUR reconnaît et dont il en donne quittance.

LE BAILLEUR ou son mandataire sera tenu de remettre une quittance au PRENEUR.

En cas de paiement partiel, LE BAILLEUR sera tenu de délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le PRENEUR en distinguant le loyer, les charges et les montants de la taxe sur la valeur ajoutée.

### **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné LE BAILLEUR et LE PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

### **ENREGISTREMENT**

Le présent acte est dispensé de la formalité d'enregistrement en vertu des articles 637 du code général des impôts, 245 de son annexe III et 60 de son annexe IV.

### **FISCALITE**

Le présent bail portant sur des locaux aménagés est assujetti à la T.V.A.. Par suite, le loyer est exonéré de la contribution annuelle sur les revenus locatifs et de toute taxe additionnelle, en vertu de l'article 234 nonies III 2° du Code général des impôts.

Par suite, LE PRENEUR sera tenu de régler au BAILLEUR, en sus de chaque terme de loyer, le montant de la T.V.A. et s'oblige à fournir au BAILLEUR tout document susceptible de le prouver à l'égard de l'administration.

### **SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

En cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution de toutes les conditions du bail sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil.

Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût serait supporté par ceux à qui elle sera faite.

## **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité juridique.

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes ainsi que le coût de l'état des lieux dressé par acte d'huissier, le cas échéant, et y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le PRENEUR, qui s'y oblige.

## **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

## **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné LE BAILLEUR et LE PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

### **ANNEXES**

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

### **DONT ACTE sur DOUZE pages**

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :