



Renouvellement d'un bail commercial

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La personne morale désignée à l'article 1.1 des conditions particulières

Ci-après dénommée « Le Bailleur » d'une part,

ET

La personne morale désignée à l'article 1.2 des conditions particulières

Ci-après dénommée « Le Preneur » d'autre part.

PREALABLEMENT AU BAIL OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES ONT RAPPELE CE QUI SUIIT :

EXPOSE PREALABLE

- (A) Le Bailleur est régulièrement propriétaire de l'immeuble visé à l'Article 2.1 des Conditions Particulières du présent bail (ci-après dénommé l' « Immeuble ») comprenant les locaux visés également au même Article que le Preneur souhaite prendre à bail (ci-après dénommés les « Locaux Loués »).
- (B) Par acte sous seing privé en date de 2005, le Bailleur a fait bail et donné à loyer au Preneur les locaux ci-après désignés sis à PIETRANERA à compter du 1^{er} octobre 1996 pour 9 années. Le bail a été renouvelé en 2012 pour 9 années.

les parties se sont rapprochées et sont convenues de procéder au présent renouvellement dudit bail aux clauses et conditions ci-après exposées.

Le présent renouvellement est constitué des présentes conditions générales (« Titre 1 Conditions générales ») et de conditions particulières (« Titre 2 Conditions particulières »), ces deux parties formant un tout indivisible (ci-après dénommé le « Bail »). S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des présentes conditions générales et des conditions particulières, ces dernières prévaudront.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212003057-20210601-00722021-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le prélet : 04/06/2021

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

1. REGIME JURIDIQUE DU BAIL

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément de soumettre le renouvellement de bail aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce ainsi qu'à la disposition non codifiée du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Les Parties conviennent en particulier que, l'indemnité d'éviction due au Preneur le cas échéant, sera calculée en fonction de ses caractéristiques d'exploitation ou de celles de son ou de ses sous-locataire(s) s'il existe et devra être d'un montant suffisant pour permettre au Preneur d'indemniser le ou les Sous Locataires du préjudice subi par ses derniers en raison du non renouvellement du Bail.

2. BAIL-DESIGNATION

2.1 Le Bailleur donne à bail en renouvellement au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués tels que désignés à l'Article 2.1 des Conditions Particulières.

2.2 Un état des lieux contradictoire a été dressé aux frais partagés du Bailleur et du Preneur lors de l'entrée en jouissance initiale du Preneur,

3. DESTINATION DES LIEUX

3.1 Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et uniquement pour la destination prévue à l'Article 4 des Conditions Particulières. Le Bailleur déclare et garantit qu'à sa connaissance, rien dans la situation administrative et juridique des Locaux Loués ne s'oppose à l'exercice d'activités conformes à cette destination

3.2 Le Bailleur s'engage à ne pas louer d'autres locaux dans l'Immeuble pour des activités concurrentes de celles de toute société appartenant au Groupe de La Poste au sens des articles L.233-1 et suivants du code de commerce, pendant la durée du Bail et de ses cinq premiers renouvellements.

3.3 Le Bailleur s'engage à une obligation de confidentialité sur les modalités d'utilisation des Locaux Loués par le Preneur (notamment ; activités du Preneur, plans, mesures de sécurité mises en œuvre). En conséquence, aucun document ou information ne pourra être communiqué(e) par le Bailleur à une tierce personne sans l'autorisation écrite et préalable du Preneur. Par exception à ce qui précède le Bailleur pourra communiquer aux entreprises appelées à effectuer des travaux dans l'Immeuble et/ou les Locaux Loués les documents et informations confidentiels indispensables à l'exécution desdits travaux, à condition de leur faire souscrire un engagement de confidentialité.

3.4 Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation (pour autant que celle-ci ait exclusivement trait aux caractéristiques de son activité et non à celles de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués) sans avoir obtenu une telle

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

12B-212000057-2021060400722021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/06/2021

autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

3.5 Pour le cas où l'Immeuble serait en copropriété, le Bailleur s'engage quant à lui à s'opposer, à l'occasion des assemblées générales des copropriétaires, à toute proposition de résolution dont l'adoption serait susceptible d'entraîner une modification substantielle aux modalités de jouissance et d'exploitation des Locaux Loués. En cas de contestation judiciaire à ce sujet, il en informera le Preneur qui aura la faculté d'intervenir dans l'instance.

4. DUREE

4.1 Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir à la date prévue à l'Article 4 des Conditions Particulières.

4.2 Le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de chacune des périodes triennales, à charge pour lui d'en informer le Bailleur par acte extrajudiciaire et moyennant Un préavis d'au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de construire un local d'habitation sur un terrain loué nu ou dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux articles L. 313-1 et suivants et L. 313-4 et suivants du Code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'Un projet de renouvellement urbain.

5. LOYER

5.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges précisé à l'Article 6 des Conditions Particulières, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A. si le loyer y est assujetti), qui pourraient être exigibles sur lesdits loyer, charges et autres paiements prévus par le Bail.

5.2 Ledit loyer sera payable trimestriellement d'avance par virement sur le compte bancaire du Bailleur, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre, étant entendu que les trimestres commenceront les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

5.3 Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un trimestre civil, le loyer correspondant à la fraction de trimestre en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la date de prise d'effet du Bail.

Agence de l'égalité territoriale de l'intérieur

02B-212003057-20210601-00722021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réservé par le préfet 04/06/2021

ST

6. INDEXATION DU LOYER

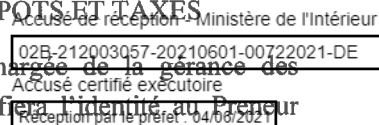
- 6.1 Les parties conviennent d'indexer le loyer, de plein droit et sans notification préalable, annuellement à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux. (ILC), selon les modalités et indice spécifiés à l'article 6 des conditions particulières.
- 6.2 Pour la première indexation, l'indice de base sera l'indice figurant à l'Article 6 des Conditions Particulières et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante, Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.
- 6.3 Au cas où l'indice de référence ne serait pas publié à la date d'indexation visée à l'Article 6.1 ci-dessus, le Bailleur pourra, s'il le désire, demander au Preneur une provision calculée sur la base du dernier indice publié, jusqu'à la publication de l'indice de référence. Une régularisation interviendra dans les quinze (15) jours de la publication de l'indice de référence.
- 6.4 Si, pour une raison quelconque, l'indice pris pour base d'indexation devenait inapplicable, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent basé sur le coût de la construction choisi d'un commun accord entre les parties. Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée du Bail restant à courir (et ses renouvellements successifs). S'il devenait inapplicable, l'Article 6.4 s'appliquera de nouveau. Il en sera de même en cas d'inapplicabilité de tout indice de remplacement éventuel.
- 6.5 A défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les parties. Faute d'accord des parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble statuant par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les deux parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

7. DEPOT DE GARANTIE :

En considération de la personne du Preneur, aucun dépôt de garantie ne sera versé, ni aucune caution, garantie à première demande ou autre garantie de paiement des loyers exigée pour l'exécution des obligations du Preneur aux termes du Bail.

8. REGLEMENT DES CHARGES, PRESTATIONS ET DEPENSES - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur paiera au Bailleur ou à la personne ou société chargée de la gerance des Locaux Loués pour le compte du Bailleur, dont ce dernier notifiera l'identité au Preneur (le « Gérant de l'Immeuble »), les charges et dépenses précisées à l'Article 8 des Conditions Particulières dans les conditions précisées au même Article. Tout paiement fait au « Gérant de l'Immeuble » ainsi désigné aura un caractère libératoire à l'égard du Bailleur.



11

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

1 IDENTITE DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1.1 La Commune de SAN MARTINO DI LOTA, BP32 20200 San Martino di Lota ; Siret 21200305700016 ; tel : 04.95.31.02.85 : mail : mairie@sanmartino.corsica.

Représentée aux fins des présentes par son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} juin 2021 dont une copie demeure ci-après annexée (Annexe 1).

(Ci-après dénommée le « Bailleur »),

D'UNE PART,

ET

1.2 LA POSTE, société anonyme au capital de 3 800 000 000 d'euros, dont le siège social est à PARIS, 75015, 9 rue Colonel Pierre Avia, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 356 000 000 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représentée par son représentée par Monsieur Daniel IDIART, Directeur Régional Sud Est, dûment habilité aux fins des Présentes (Annexe 2)

Ci-après dénommée Le « Preneur »,

D'AUTRE PART

2 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX LOUES

2.1 Les Locaux Loués sont situés dans un immeuble sis à PIETRANERA- Résidence "le Majestic" -20200 SAN MARTINO DI LOTA et se composent de :

Des locaux à usage de bureau de Poste, d'une superficie de 75 m² environ.

que le Preneur déclare parfaitement connaître pour les occuper actuellement.

2.2 Pour l'application des présentes, la « Surface Utile » totale de l'Immeuble s'entend de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) telle que définie tant par l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme que par la Circulaire Equipement n° 90-80 du 12 novembre 1990, calculée au sol, déduction faite des éléments structuraux (poteaux, murs de façade, refends, etc.), de tous les locaux techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, locaux EDF, autocommutateurs, etc.), des circulations verticales et des gaines (escaliers, gaines techniques, trémies, machineries d'ascenseur et de monte-charges) et de l'emprise des cloisonnements. A l'inverse, la Surface Utile comprend les circulations horizontales (sas

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

2021-212003057-20210604-2021-DE

2021-212003057-20210604-2021-DE

Réception par le préfet : 04/06/2021

21

de sécurité, halls, couloirs...) et tous locaux annexes (stockage, locaux informatiques, salles de réunion, espace photocopieurs

3 ETAT DES LIEUX

Dans le cadre du renouvellement du bail, les 2 parties s'accordent pour réaliser un EDL

La date de prise d'effet du Bail est fixée au 1^{er} juillet 2021.

4 DESTINATION

Les Locaux Loués sont à usage exclusif de locaux commerciaux pour l'exercice des activités du Groupe La Poste dont notamment les missions de La Poste définies par la Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990 (service public du courrier, transport et distribution de presse, services de collecte, de transport et de distribution d'objets et de marchandises, prestations relatives aux moyens de paiement et de transport de fonds, aux produits de placement et d'épargne, à la gestion des patrimoines, à des prêts d'épargne logement et à tous produits d'assurances, etc.) et celles qui lui seront conférées par toutes dispositions législatives ou réglementaires ultérieures.

5 LOYER

- a. Le loyer annuel hors taxes et hors charges est fixé à 5 160,00 Euros (Cinq mille cent soixante Euros) et n'est pas assujetti à la TVA.
- b. Le règlement du loyer interviendra auprès de LA TRESORERIE DU CAP CORSE à l'adresse suivante ; Immeuble "le Castille"- 20200 VILLE DI PIETRABUGNO

6 INDEXATION

L'indice de base pour la première indexation du loyer sera l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC) publiés par l'INSEE du 4^{ème} trimestre 2020, à savoir 115.79.

7 CHARGES

- a. Le Preneur remboursera au Bailleur les charges et dépenses de toute nature incombant au Bailleur, afférentes aux Locaux Loués, à l'exception :
 - d'une part, de tous impôts, taxes, contributions ou autres afférents aux Locaux Loués dont le Bailleur est le débiteur légal et notamment l'impôt foncier, ainsi que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile de France si les locaux y sont soumis ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20210601-00722021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/06/2021

1

b. La quote-part des charges afférente aux Locaux Loués correspond au prorata de la surface utile totale des Locaux Loués par rapport à la surface totale de l'Immeuble. Les charges et dépenses visées à l'Article 8,1 des conditions générales et 7.2 ci-dessus seront acquittées de la façon suivante :

1. Le Bailleur établira chaque année, au plus tard trois (3) mois à compter de l'arrêté des comptes de l'Immeuble, un décompte définitif des charges réelles de l'exercice, ventilées par nature. L'apurement des comptes par le Preneur devra intervenir dans un délai d'un (1) mois au plus tard de la présentation de cet état et de la facture correspondante. Dans l'hypothèse d'un crédit de charges, celui-ci s'imputera sur la première provision sur charge exigible suivante
2. Sitôt le montant de la régularisation de charges exigible, et sous réserve de l'envoi d'un avis d'échéance au moins un (1) mois à l'avance, le montant de la régularisation de charges sera payé par le Preneur par virement bancaire sur le compte du Bailleur
3. Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou du Gérant de l'Immeuble, aux horaires de bureaux, des comptes et factures de l'exercice écoulé et toutes autres informations et documents lui permettant de vérifier le montant des charges et leur répartition entre les différents occupants de l'Immeuble.

8 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES / PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers- situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont Informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

Les lieux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, le bailleur a établi, au vu des informations transmises par la Préfecture, un état des risques naturels et technologiques en date du 20 juin 2012.

L'état des risques naturels et technologiques, établi moins de six mois avant la date de conclusion des présentes, et la copie de l'arrêté préfectoral sont demeurés joints et annexés aux présentes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20210601-00722021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/06/2021

21

De cet état, il résulte que l'immeuble est situé dans le plan de prévention.

En outre, le bailleur étant tenu d'informer, en application de l'article L.125-5-IV du Code de l'environnement, par écrit le locataire de tout sinistre, ayant donné Heu au versement d'une indemnité en application de l'article L, 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont H a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est ici indiqué que

- les biens n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à Indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il est-rappelé que le propriétaire Bailleur a l'obligation, conformément à l'article L, 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, d'annexer au contrat de location le Diagnostic de Performance Energétique prévu par l'article L.134-I du même code.

9 ELECTION DE DOMICILE ET ADRESSE DE FACTURATION

a - Le preneur élit domicile à LA POSTE -Direction Régionale SUD EST - Site AJACCIO- 22 avenue Colonel Colonna d'Ornano- B.P.50995- 20700 AJACCIO CEDEX 9.

b- Les factures de loyers et charges seront libellés au nom de LA POSTE et adressées pour facturation à POSTE IMMO -Direction Régionale SUD EST- 1 Place de l'hôtel des postes 13020 MARSEILLE CEDEX 20 ou par mail à sandrine.rebatel@laposte.fr.

Elles devront obligatoirement mentionner le code immeuble suivant PIETRANERA- 203054.

10 RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

Le Bail est constitué des pièces contractuelles suivantes : l'Exposé Préalable, les Conditions Générales, les Conditions Particulières, ainsi que les annexes ci-après :

Annexe n° 1 : Pouvoir du Bailleur

Annexe n° 2 : Pouvoir du Preneur

Annexe n° 3 : Etat des risques naturels

FAIT A *Marseille*

LE*4/06/2021*.....

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, remis à chacune des Parties qui le reconnaissent


Daniel IDART
Directeur Régional

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20210601-00722021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/06/2021