

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

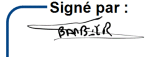
La SCI FIMALIVE
AU CAPITAL DE 1.200 €
SIEGE SOCIAL :
3 BOULEVARD RAIMBALDI
06000 NICE
Représentée par un cogérant
Monsieur Benoit Malausséna
Immatriculée 819 520 576 au Registre du Commerce et des Société de Nice

CI-APRES DENOMMEE LE BAILLEUR D'UNE PART

ET

SAS A2MO
58 rue Rabelais
37500 CHINON
Représentée par sa Présidente, la société ALTYN, elle-même représentée par sa Présidente la société
SUSTAINABLE, elle-même représentée par son gérant
Monsieur Alban LAPIERRE
Immatriculée 402 395 818 au Registre du Commerce et des Société de Tours

CI-APRES DENOMMEE LE PRENEUR D'AUTRE PART

Signé par :

9ED919A38C6F4F4...

EXPOSE :

Le bailleur est régulièrement propriétaire de locaux sis 3, Boulevard Raimbaldi – 06000 NICE.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Par la présente, le bailleur loue au preneur, qui accepte, une partie du bien immobilier dont il est propriétaire, aux conditions générales et particulières qui sont précisées ci-après.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

En application de l'article L 145-5 du Code de commerce, les Parties sont convenues de déroger au statut général des baux commerciaux prévu par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, le présent bail étant soumis aux seules dispositions contractuelles qu'il contient, ainsi qu'au droit commun des baux, notamment les articles 1713 et suivants du Code civil

Les lieux loués sont situés 3, Boulevard Raimbaldi – 06000 NICE et comprennent :

- Dans un appartement, 2 pièces contigües (bureau 1 et 2 figurant sur le plan annexé au présent bail) de 25m² à usage de bureaux ; et
- En espace partagé avec la Sarl Imica (locataire principal de la SCI Fimalive) : des sanitaires, une kitchenette, une salle de réunion.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le preneur déclarant les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités et les trouver propre à l'usage auquel ils sont destinés et s'engagent à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Le Preneur déclare connaître le local pour l'avoir vu et visité, et le reconnaît conforme à cette description.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de 12 mois entiers et consécutifs qui commenceront à courir le 1^{er} avril 2025 pour s'achever le 31 mars 2026.

Le bail pourra faire l'objet d'un renouvellement, par accord écrit des Parties, sans que la durée totale des baux successifs ne puisse être supérieure à 3 ans. Au-delà de cette durée, le renouvellement opérera un nouveau bail dont l'effet sera réglé par les dispositions du Code de commerce sur les baux commerciaux.

A défaut de renouvellement exprès décidé par les Parties d'un commun accord, le bail cessera de plein droit à l'expiration de sa durée, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Le Preneur reconnaît expressément que le présent contrat ne lui confère aucun droit au renouvellement du bail.

En conséquence, le Preneur s'oblige, au terme du bail, à quitter le local, vidé de tous les aménagements, équipements, matériels et stocks divers. En cas de maintien dans les lieux, il sera considéré comme occupant sans droit ni titre et pourra être expulsé en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal compétent, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant opposition ou appel.

ARTICLE 3 – JOUISSANCE – DESIGNATION DES LIEUX – OCCUPATION DES LIEUX

Le preneur utilisera les lieux loués pour y exercer les activités de bureau, liées à l'aspect commercial de l'activité du preneur.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage ci-dessus, ni changer la nature de l'activité exercée dans ces locaux sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition d'en aviser le Bailleur par écrit et que les activités adjointes restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Les activités du preneur ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires ou propriétaires exploitant les locaux voisins, le preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Les lieux devront être garnis, en tout temps, de marchandises, d'agencements et de mobilier en quantité et valeur suffisantes, pour répondre du paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail.

En tout état de cause, il ne pourra exiger du bailleur aucun autre travail, aucune réparation ou aucune remise en état même imposé par toute réglementation, de quelque nature qu'il soit à l'exception de ceux de l'article 606 du Code Civil, aussi bien lors de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail.

Etat des lieux

Le preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le preneur et sera annexé au bail.

Lors de la restitution des Locaux au bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le preneur et le bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée ou de sortie), il sera dressé par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

LE PRESENT BAIL EST FAIT AUX CHARGES ET CONDITIONS ORDINAIRES ET DE DROIT ET SOUS CELLES PARTICULIERES SUIVANTES QUE LE PRENEUR ACCEPTE EXPRESSEMENT :

ARTICLE 4 – AMENAGEMENTS

Le preneur devra effectuer après accord écrit du bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le bailleur les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du bailleur et sous la surveillance de son architecte si nécessaire, dont les honoraires seront alors pris en charge par le preneur.

Dans l'hypothèse où le bailleur constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute nature, visés ci-dessus, il pourrait, s'il le juge utile :

- ✓ Soit exiger la remise en état d'origine immédiate conformément à l'état des lieux d'entrée par simple lettre recommandée avec accusé de réception avec obligation pour le preneur d'exécuter dans le mois, cette remise en état,
- ✓ Soit mettre en application la clause de résiliation du présent bail pour inobservation d'une clause du bail,
- ✓ Soit d'employer ces deux moyens successivement

L'autorisation du bailleur et la surveillance de son architecte ne pourront, en aucun cas, décharger le preneur des responsabilités qui pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont tout entières le cas échéant.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissements effectués par le preneur en cours de bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du bailleur, en fin de jouissance.

Sauf s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le bailleur pourra, au choix, toujours demander le rétablissement des lieux aux frais de preneur :

- ✓ Soit dans leur état, avant autorisation de travaux,
- ✓ Soit seulement pour certains aménagements ou travaux si ces modifications empêchent de relouer les lieux dans des conditions normales.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

LE PRENEUR A L'OBLIGATION :

1. De ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement ou d'une façon intermittente, les parties de l'immeuble qui ne lui sont pas louées.
2. De n'utiliser, pour l'évacuation de tous déchets et détritux de ses locaux, que les récipients qui pourraient être prescrits par la commune, les règlements ou, à défaut, par le syndic ou le bailleur.
3. De porter, si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux qui seraient destinés à cet usage, tous ses déchets et détritux aux heures qui lui seront prescrites,
4. De faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être recherché et tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués,
5. D'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le bailleur serait rendu responsable pour le compte du preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail et de rembourser au bailleur, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe,
6. De laisser pénétrer aux heures d'ouverture des locaux et sous réserve d'un délai de prévenance de 48 heures ouvrées, dans les locaux loués, le bailleur, ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir,
7. De souffrir, conformément à l'article 1724 du Code Civil, les grosses réparations urgentes qui ne peuvent être différées, même si elles ne doivent pas profiter au preneur ainsi que les travaux et constructions nouvelles exécutés éventuellement par le bailleur,
8. De faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant,
9. De placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds,
10. De se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, l'exploitation de son activité,
11. S'il en existe ou s'il vient à en exister, d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que les règlements de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance,
12. De renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur notamment et sans que cette énumération soit limitative :- en cas d'expropriation totale ou partielle pour cause d'utilité publique de

l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués, toute action ne pouvant être engagée par le preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement,- en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone ayant une origine extérieure au bailleur, ,- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général,- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, s'ils sont causés par le preneur, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard e, soit du bailleur, soit des tiers sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,- en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire,

13. D'assumer toute responsabilité aux lieu et place du bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le preneur de l'une quelconque des règles du présent bail.

Si néanmoins, le bailleur était amené, du fait de la carence du preneur à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le preneur.

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

ARTICLE 6 - TRAVAUX – ENTRETIEN – REPARATIONS – TRANSFORMATION

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien, le Bailleur s'obligeant quant à lui de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements.

ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le preneur s'oblige à respecter les prescriptions ci-après :

- de n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs etc... pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations,
- de n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles dans le voisinage.
- De n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente,
- De ne pouvoir installer, dans les lieux loués, aucun moteur ou machine autre que de bureau ou mécanographique sans autorisation préalable en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins,
- D'exercer une surveillance constante sur son personnel et veiller à ce qu'il ne stationne pas en permanence dans les parties communes de l'immeuble, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, chants ou de toute autre manière,
- De veiller à ne pas entreposer d'objets ou marchandises dans les parties communes,
- De ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du bailleur ; les redevances de ville et de voiries qui résulteront de cette autorisation seront supportées par la société locataire,

ARTICLE 8 – ASSURANCES

8.1. Le Bailleur fait garantir par une police de type « multirisques » les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. Il assure les Locaux Loués ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont il est propriétaire, notamment contre les risques d'incendie, explosions et risques spéciaux tels que :

dégâts des eaux,

- tempête, vent, grêle, poids de la neige et de la glace,
- émeutes, attentats, terrorisme, sabotage, explosion,

malveillance, vandalisme,

- chocs de véhicules terrestres identifiés,
- chute d'aéronefs et engins spatiaux,
- franchissement du mur du son,
- fumées,
- catastrophes naturelles.

Le Bailleur fera également assurer (i) sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait de l'Immeuble et/ou (ii) la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder trente-six (36) mois et les honoraires d'experts. Le Bailleur se réserve également le droit de couvrir tous autres risques raisonnables.

8.2. Le preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, contre le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc...) soit du fait des préposés du preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions. Si la profession exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire (soit pour les colocataires), soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre les réclamations d'autres locataires ou de voisins.

Le preneur devra fournir au bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

ARTICLE 9 – CESSION – APPORT – PRET – GERANCE – SOUS-LOCATION

De convention expresse aucune cession de droit au présent bail, aucun apport du droit au bail à une société quelconque, ne pourront être faits par le preneur. Toutefois, le Bailleur consent, d'ores et déjà, à toute cession, transfert ou sous-location à toute société contrôlée par la société ALTYN (RCS 851 993 832)

Il est interdit de prêter les lieux loués.

ARTICLE 10 – LOYER –

Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel principal de CINQ CENTS EUROS non assujetti à la TVA.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois.

Prestations et charges :

Le Preneur s'engage également à rembourser les charges locatives lui incombant.

Intérêts de retard :

Sans faire obstacle à l'application de la clause de résiliation ci-après stipulée, sur toutes sommes dues par le preneur au bailleur en vertu des dispositions du présent bail (qu'elles le soient au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres), non payées à leur échéance, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 10 % par mois.

Indexation – Révision de loyer : Sans objet

ARTICLE 11 – DEPOT DE GARANTIE

N E A N T

ARTICLE 12 – RESILIATION ANTICIPEE

Le présent bail pourra être résilié par le preneur à tout moment, moyennant un préavis de 1 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il pourra être résilié par le bailleur à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 13 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-paiement du loyer ou des charges, ou en cas de manquement grave aux obligations du présent contrat, le Bailleur pourra résilier le bail de plein droit, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 30 jours.

ARTICLE 14 – TOLERANCES – INDIVISIBILITE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur.

ARTICLE 15 – FRAIS

Le preneur paiera tous les frais des présentes : droits de timbre et le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait son élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur à son domicile.

Attribution de juridiction est faite au Tribunal de commerce du lieu de situation de locaux loués. Cette juridiction est seule compétente pour connaître des litiges qui pourraient naître à raison de l'interprétation ou de l'exécution des présentes et des suites quelconques, même après résiliation du bail.

Fait à NICE, le

LE BAILLEUR
P/ LA SCI FIMALIVE
un cogérant
Monsieur Benoît MALAUSSENA

LE PRENEUR
P/LA société A2MO
son Président
Monsieur Alban LAPIERRE

