

RENOUVELLEMENT DE BAIL ADMINISTRATIF

Entre les soussignés :

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (S.C.I.) Résidence Plein Sud – Avenue Paul Giacobbi – 20600 BASTIA représentée par Madame AGOSTINI Marie-Dominique (Gérante) d'une part

Et

L'Office National Interprofessionnel des Fruits, des Légumes, des Vins et de l'Horticulture (VINIFLHOR) – Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial dont le siège social est : 12, rue Henri Rol-Tanguy – TSA 40004 – 93555 MONTREUIL SOUS BOIS CEDEX représenté par son Directeur d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 :

Le bailleur donne à loyer à usage exclusif de bureau à l'Office National Interprofessionnel des Fruits, des Légumes, des Vins et de l'Horticulture qui accepte les locaux ci-après désignés, lui appartenant dans un immeuble sis à Bastia – Avenue Paul Giacobbi – au premier étage (2^{ème} niveau).

ARTICLE 2 : Désignation

Bureaux d'une superficie de 100,54 M² occupant en partie le 2^{ème} niveau du Bâtiment B et désignés en tant que lot N° 39 au règlement de co-propriété, ainsi que le local à archives n° 3, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir occupés depuis le mois de juillet 1980.

Dans les huit jours de la signature du présent bail il sera dressé contradictoirement un état des lieux établi en double exemplaire dont un sera destiné à chacune des parties.

Le preneur s'engage en fin de bail, à remettre les locaux dans l'état où il les a trouvés.

ARTICLE 3 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (NEUF) années entières et consécutives, lesquelles ont commencée à courir au 1^{er} juillet 2007 pour se terminer le 30 juin 2016 avec faculté pour chacune des parties, si elle le désire, de faire cesser la location à l'expiration d'une période triennale à la condition de prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'expiration de la période en cours.

Le preneur pourra également y mettre fin à tout moment, dans le cas où, par suite de suppression, concentration ou transfert de services sur décision de l'Etat, VINIFLHOR n'aurait plus l'utilisation des locaux loués et ce à charge pour lui de prévenir le bailleur par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance

MD A

ARTICLE 4 :

Les droits et les obligations des parties contractantes seront réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au bail.

ARTICLE 5 : Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige à maintenir les lieux clos et couverts selon l'usage. Il assurera au preneur une jouissance des lieux pendant toute la durée du bail. Il acceptera l'apposition d'une plaque à l'extérieur précisant la situation des services de l'Office à l'intérieur de l'immeuble.

ARTICLE 6 : Obligations du preneur

1. Il entretiendra les locaux loués en bon état de réparations locatives et de menu entretien, tels que prévus par l'article 1.754 du Code Civil.
2. Il souffrira que la SCI Résidence Plein Sud fasse effectuer les plus grosses réparations qui deviendraient nécessaires aux locaux loués sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux dont elle excéder quarante jours, mais à la condition que ceux-ci soient poursuivis sans interruption.
3. Il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, dans la mesure où un établissement public peut y être assujéti conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.
4. Il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement ou modification dans la distribution des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Tous les changements qu'il aurait faits avec cette autorisation, ainsi que tous embellissements et améliorations resteront à la fin du bail, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité.
5. Il demeure convenu que tous les travaux qui pourraient être entrepris devront être exécutés, sous la direction de l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront à la charge du preneur.
6. Il devra laisser visiter les lieux loués par le bailleur et son architecte, au moins une fois par an pendant tout le cours du bail afin de s'assurer de leur état.
7. Il devra également, les laisser visiter, en cas de mise en vente, aux jours et heures qui seront fixés en accord avec le bailleur.
8. Sous réserve de ce qui sera dit ci-après à l'article 7 il ne pourra jamais céder son droit au présent bail, ni sous louer, la location étant consentie uniquement à usage de bureaux administratifs.
9. Il souscrira pendant toute la durée du bail une assurance contre l'incendie, le vol et les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une compagnie notoirement connue.

Il en paiera ponctuellement les primes et justifiera du tout à la première réquisition du bailleur.

ARTICLE 7 :

La présente location étant consentie à un établissement public de l'Etat, le bénéfice du bail pourra être transféré de préférence, à l'un des services à charge pour ce dernier d'assurer toutes les obligations du contrat.

ni D A

ARTICLE 8 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 11.171,64 € (ONZE MILLE CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS SOIXANTE QUATRE CENTIMES) pour l'année 2007, et de 12.706,56 € (DOUZE MILLE SEPT CENT SIX EUROS CINQUANTE SIX CENTIMES) à compter du 01 janvier 2008, charges d'entretien comprises, payable d'avance les premiers JANVIER, AVRIL, JUILLET et OCTOBRE de chaque année.

Dans le cas où l'occupation des lieux se ferait au cours du trimestre, le loyer ne serait réglé que pour la période d'occupation réelle du trimestre, déterminée à partir de la date de remise des locaux et le décompte effectué sur la base de trentièmes, chaque mois étant compté pour 30 jours.

ARTICLE 9 : Paiement

Le règlement du loyer sera effectué par virement au compte ouvert au nom de la :
SCI Résidence Plein Sud
N° de compte : 000 200 32896
SOCIETE GENERALE AGENCE DE BASTIA SAINT NICOLAS.

ARTICLE 10 : Révision du loyer et indexation

Le prix du loyer fixé ci-dessus sera indexé sur l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

La révision du loyer interviendra soit annuellement soit au début de chaque période triennale fixée pour la durée du bail, dans les conditions ci-après :

Une révision annuelle du loyer interviendra seulement si la variation constatée en comparant les indices de base et d'échéance est supérieure à 5 % et sera égale à la valeur de cette variation.

A défaut de variation annuelle par application de la clause précédente une révision triennale sera appliquée au début de chaque période de trois ans.

L'indice de base initiale est celui du deuxième trimestre 2007 soit 108,36, l'indice d'échéance sera celui du 2^{ème} trimestre précédent chaque révision.

La révision aura lieu automatiquement, sans notification préalable du bailleur.

En cas de remplacement de l'indice de variation, le nouvel indice sera automatiquement substitué à l'ancien dans les conditions et avec le coefficient de raccordement indiqué par l'INSEE.

Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être verser, sauf compte à faire par la suite.

M. J. A.

ARTICLE 11 : Caution

Une caution égale à deux mois soit 754.62 € (SEPT CENT CINQUANTE QUATRE EUROS SOIXANTE DEUX CENTIMES) a déjà été versée à la signature du présent bail.
Cette somme, non productive d'intérêts sera imputable sur les derniers mois de la jouissance du bail.

ARTICLE 12 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 13 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

La Société Civile Immobilière Résidence Plein Sud – Avenue Paul Giacobbi – 20600 BASTIA

L'Office National Interprofessionnel des Fruits, des Légumes, des Vins et de l'Horticulture –
12, rue Rol-Tanguy – TSA 40004 – 93555 MONTREUIL SOUS BOIS CEDEX

Fait à Bastia, le 25 octobre 2007

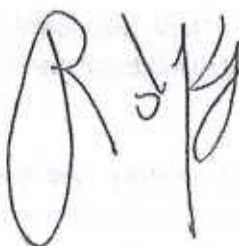
Le Directeur de VINIFLHOR



Georges-Pierre MALPEL

visa n° 417 du 6.11.2007

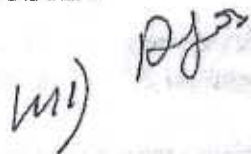
Le Contrôleur Général



La Gérante



M. D. AGOSTINI



S.C.I. Résidences Plein Sud

Avenue Paul Giacobbi

Cage "B"

20600 BASTIA

Tél. 04 95 33 51 65