Arcom
Autorité de régulation
de la communication
audiovisuelle et numérique

BAIL PROFESSIONNEL

Les soussignés :

1 - La S.C.I. TAUHERE, ayant son siège social 417, Boulevard Pomare à Papeete (BP 61238 - 98703 FAA'A CENTRE), représentée par Madame Carlotta COWAN, gérante,
Qui a donné mandat à l'agence immobilière « Jeanine Sylvain », Punaauia P.K.11, 200 côté mer (BP 349 – 98713 PAPEETE)

Partie ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

D'une part,

2 – L'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique (ARCOM) représentée par Monsieur Alban MARINO, Directeur administratif, financier et des systèmes d'information, dont les bureaux sont Tour Mirabeau, 39-43, quai André Citroën, à (75739) Paris Cedex 15, Siret n° 11000029600027 et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par décision n° 2022-P-02 du 1er janvier 2022

Partie ci-après dénommée « **le Preneur** »,

D'autre part,

EXPOSE

Le preneur a demandé, pour l'exercice des missions de leur délégation de Polynésie Française, la mise à disposition d'un locale situé en Polynésie Française, immeuble Charles Lévy, Boulevard Pomaré 98718 Papeete.

Il est précisé que l'ARCOM, créée le 1er janvier 2022, suite à la fusion de Conseil supérieur de l'audiovisuel (CSA) et de la Haute Autorité pour la diffusion des œuvres et la protection des droits sur internet (HADOPI), par la loi n° 2021-1382 du 25 octobre 2021 relative à la régulation et à la protection de l'accès aux œuvres culturelles à l'ère numérique publiée au Journal officiel du 26 octobre substitue au CSA dans ces locaux à compter de cette date.

Le Bailleur donne à bail à loyer à titre professionnel et en application de la Délibération n° 71-111 du 12 juillet 1971 portant réglementation des loyers des locaux à usage professionnel, au Preneur qui accepte, les biens dont la désignation suit .

nj

1 Désignation du local

A Papeete, 417 Boulevard Pomare au 3ème étage – porte 36, des locaux à usage de bureaux, soit un bureau direction, un secrétariat, une salle de réunion bibliothèque, et un parking privatif pour une surface totale de 55m².

Tels au surplus que ce local s'étend, se poursuit, se compose, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

2 Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commence le 1er avril 2024.
Le bail prend fin le 31 mars 2033 dans les conditions prévues à l'article 10

3 Etats des lieux

Sans objet, à l'entrée, dans le cadre d'un renouvellement

4 Loyer - Révision

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer trimestriel de **403970 CFP (3385,27 euros)**, payable trimestriellement et à terme à échoir par virement.

Le loyer sera révisé **au terme de chaque période annuelle**, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Ci-après la formule :

L = Lo x I/Io

L	=	**Loyer révisé**
Lo	=	**Loyer de base**
Io	=	**Indice ILAT T3 N-2**
I	=	**Indice ILAT T3 N-1**

Pour l'application de cette clause, l'indice de base de départ à retenir est celui du 3e trimestre 2023, soit 132.15.

5 Charges – Impôts - Taxes

En plus du loyer principal, les parties conviennent que le preneur devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux, le règlement de copropriété et le présent bail, notamment :

- Impôts et taxes :
  - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

nl

- Tous impôts, taxes et redevances existant ou à créer qui sont à la charge du locataire uniquement ;

- Prestations et fournitures
  - Dépenses relatives au fonctionnement et à l'entretien des ascenseurs, interphones, espaces verts ;
  - Dépenses relatives à l'entretien des parties communes ;

Elles donneront lieu au versement de provisions, aux mêmes échéances que le loyer principal, lesquelles devront faire l'objet d'une régularisation annuelle en fonction des dépenses effectives et des acomptes payés sur présentation de pièces justificatives.
A la date d'effet du bail, lesdites provisions ont été fixées à **35000 CFP (293,30 euros),** payable trimestriellement et à terme à échoir par virement.

6 Entretien – Travaux - Réparations

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Il devra les entretenir, pendant toute la durée de la location et les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes de son service.

Il s'oblige à effectuer toutes réparations nécessaires prévues à l'article 1720 du code civil.

Le Preneur assume, l'ensemble des responsabilités, notamment les contrôles réglementaires, afférentes au local désigné à l'article 1, lui incombant.

Le preneur n'est redevable que des petits travaux et de l'entretien.

Les réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qualifié des grosses réparations tel que mentionnées dans l'article 606 du code civil resteront exclusivement à la charge du bailleur.

Il ne pourra faire aucun travaux ou aménagements dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et sous la surveillance de son architecte.

Il devra laisser, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les embellissements ou autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente.

Il devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble ; il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

AS

7 Assurance - Responsabilité et recours

Le Preneur devra s'assurer convenablement contre les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux) et avoir une couverture contre le risque « recours des voisins », par une compagnie d'assurance.
Périodiquement, à la demande du bailleur la preuve de la souscription de son assurance devra être fournie par le Preneur qui produira une police d'assurances et une attestation de paiement des primes.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués.

8 Règlementation générale

Le preneur devra acquitter exactement toutes les conditions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

En cas de vente des lieux loués, ou en cas de congé donné ou reçu, il devra dans les trois derniers mois de la location laisser visiter les lieux aux jours et heures qui seront fixés en accord entre les deux parties.

Le bailleur ne s'opposera pas aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Il s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

9 Objectifs d'amélioration de la performance immobilière

Dans le cadre des objectifs poursuivis au titre de la Politique immobilière de l'Etat, le Preneur s'engage dans la mesure du possible à améliorer la performance immobilière du local désigné à l'article 1 du présent bail.

Dans une démarche volontaire de responsabilité sociétale des entreprises, le Bailleur se donne les moyens t'intégrer les enjeux du développement durable dans la mise à niveau des performances énergétique de son local.

10 Résiliation – Terme du bail

Le présent bail prend fin de plein droit le 31 mars 2033.

Le bail peut être résilié avant le terme

a) Par les modalités prévues à l'article 12
b) Lorsque l'intérêt public l'exige

c) A l'initiative du Preneur, par simple lettre recommandée avec AR et après acceptation par le Bailleur, moyennant le respect d'un préavis de six mois sauf en cas d'urgence adressé aux signataires du présent bail, sans autres indemnités que le paiement du terme en cours

11 Transfert de propriété de l'immeuble loué

En cas de vente de l'immeuble loué, les acquéreurs seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail à l'égard de l'ARCOM. Le bail sera alors transféré de plein droit au nouveau propriétaire.

12 Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'unes des clauses du bail, et deux mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalité judiciaire.
En outre, il est expressément convenu que tout terme de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10% à titre de clause pénale et ce, quinze jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandées avec AR, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

12.1 Diagnostics et performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation est annexé au contrat.
Le DPE est réalisé par un professionnel et sa durée de validité est de 10 ans comme le prévoit l'article R. 134-4-2 du Code de la construction et de l'habitation

12.2 Etat des risques naturels et technologiques

Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation des dits risques, et des indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles sont annexés au contrat.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR en son siège sus-indiqué ;
- Le PRENEUR en son siège sus-indiqué ;

13 REGIME FISCAL

Le présent bail, exonéré du droit de timbre, est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Le présent acte est établi en deux exemplaires dont un pour le Bailleur et un pour le Preneur.

AS

DONT ACTE

Fait à Paris, le

Le Bailleur
Pour la SCI TAUHERE
Le mandataire

Madame Maïma SYLVAIN

Le Preneur
Pour l'ARCOM
Directeur administratif, financier et des systèmes d'information

Monsieur Alban MARINO

Pièces annexes

- Les diagnostics techniques :
  - DPE
  - Etat des risques naturels

- Délégations de signature