



COMITÉ SYNDICAL

RÉUNION DU 1^{er} JUIN 2010

Date de la convocation : 12 Mai 2010

Sous la présidence de Madame Anne-Marie KEISER

Présents : Mme Anne-Marie KEISER (Titulaire - Présidente), Mr Henri LAURENT (1^{er} Vice-Président - Titulaire), Mr Bernard LAURET (Titulaire - 3^{ème} Vice-Président), Mr Anacléto ALFONSO (Titulaire - Secrétaire), Mr Yves d'AMECOURT (Suppléant), Mr Didier BAYARD (Titulaire), Mr Emmanuel MOULIN (Titulaire), Mme Pâquerette PEYRIDIEUX (Titulaire), Mr Bernard PIOT (Suppléant), Mme Hélène ESTRADE (Titulaire), Mr Jean-Claude ORUEZABAL (Titulaire), Mr Benoît GHEYSSENS (Titulaire), Mr Alain PARMENTIER (Titulaire), Mr Antoine GARANTO (Suppléant), Mr Bernard ROUSSET (Titulaire), Mr Manuel VERBRUGGHE (Suppléant), Mr François MECHINEAU (Suppléant), Mr Daniel MILLIET (Titulaire), Mme Chrystel COLMONT-DIGNEAU (Suppléant), Mr Patrick MEIFFREN (Titulaire), Mr Jean-François RATEL (Suppléant), Mr Jean-Michel JACQUELIN (Titulaire), Mr Nicolas TARBES (Titulaire), Mr Jean-Bertrand SEINTOURENS (Titulaire), Mr Nicolas ADOLPHI (Titulaire), Mr Alain BOUSSIÉ (Titulaire), Mr Alain QUEYRENS (Titulaire), Mr Jacques MAYOUX (Titulaire), Mr Pierre-Didier LAMOUREUX (Titulaire), Mr Philippe BOISSONNEAU (Titulaire), Mr Georges BERNARD (Titulaire), Mr Jean BUNGERT (Titulaire), Mr Gérard GOUVERNEUR (Suppléant), Mr Marc VIGUIÉ (Titulaire), Mr Francis DUSSILLOLS (Titulaire), Mr Jean-Louis SAUMON (Titulaire)

Pouvoir : Mr Martial MIGNET (Titulaire) donne pouvoir à Mme Anne-Marie KEISER (Présidente)

Excusés : Mr Alain RENARD (Titulaire - 2^{ème} Vice-Président), Mr Christian GAUBERT (Titulaire), Mr Serge LAMAISON (Titulaire), Mr Philippe PLISSON (Titulaire), Mr Jean TOUZEAU (Titulaire), Mr Guy CERCELLIER (Titulaire - Payeur Départemental), Mr Bernard BOURNAZEAU (Titulaire), Mr Sébastien HOURNAU (Titulaire), Mr Yves LECAUDEY (Titulaire), Mr Mickaël FELLONNEAU (Titulaire), Mr Bernard BORDAS (Titulaire)

Absents : Mr Pierre LOTHAIRE (Titulaire), Mr Thierry GELLÉ (Titulaire Membre associé), Conseil Régional d'Aquitaine (Titulaire - Membre associé), Mr Alain PASTUREAU (Titulaire), Mr Grégory JOSEPH (Titulaire), Mr Claude COMIN (Titulaire), Mr Laurent BELLOC (Titulaire), Mr Daniel DUBOURG (Titulaire)

DÉLIBÉRATION N° 2010-06-01 N

CONCLUSION D'UN BAIL CIVIL AVEC LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LA BIÉTA » POUR LA LOCATION DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX SISE « JARDINS DE GAMBETTA » 74, RUE GEORGES BONNAC A BORDEAUX

PROCES-VERBAUX
2010-06-01

DÉLIBÉRATION N°2010-06-01 N
CONCLUSION D'UN BAIL CIVIL AVEC LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « LA BIÉTA » POUR
LA LOCATION DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX SISE « JARDINS DE GAMBETTA »
74, RUE GEORGES BONNAC A BORDEAUX

CONSIDÉRANT que le Syndicat occupe de manière précaire des bureaux appartenant au Département de la Gironde car ces locaux sont destinés ultérieurement à la mise en place de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH),

CONSIDÉRANT que la location de locaux à usage de bureaux de 130 m² environ ainsi que deux places de parking privatives serait consentie aux conditions suivantes :

1. Loyer annuel :
 - 14 500 € HT/an soit 17 342€ TTC/an payable par trimestre d'avance
2. Charges annuelles :
 - 3 276 € HT/an soit 3 918.10€ TTC/an payable par trimestre d'avance
3. Impôts fonciers :
 - 2 000 € /an (climatisation, entretien des communs, eau...)
4. Bail :
 - Bail civil professionnel
5. Prise d'effet du bail :
 - Au 1^{er} juillet 2010
6. Conditions particulières :
 - Dépose d'une cloison entre les deux bureaux vitrés à la charge du preneur
7. Dépôt de garantie :
 - 3 mois de loyer HT payable à la signature du bail
8. Honoraires de négociation :
 - 20% HT du loyer annuel HT, règlement à la signature soit 2 900€ HT

Un modèle de bail civil, joint en annexe, précise les modalités de mise en œuvre.

PROJET
01/06/10

DÉLIBÉRATION N° 2010-06-01 N
CONCLUSION D'UN BAIL CIVIL AVEC LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « LA BIÉTA » POUR
LA LOCATION DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX SISE « JARDINS DE GAMBETTA »
74, RUE GEORGES BONNAC A BORDEAUX

Dans ces conditions, je vous propose, Mesdames, Messieurs :

- **d'approuver la conclusion d'un contrat de bail civil** avec la Société Civile Immobilière « LA BIÉTA » dont le siège social est 15, Lieu-dit Peyrelongue à 33330 St-Laurent-des-Combes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Libourne sous le n° D 382 557 833 dans un ensemble immobilier situé « Jardins de Gambetta » 74, rue Georges Bonnac à Bordeaux, selon les conditions visées ci-dessus ;
- **de m'autoriser** à signer, au nom et pour le compte du Syndicat Mixte Gironde Numérique, le contrat de bail civil dont le modèle est joint à la présente délibération.

Nombre de membres présents : 36
Nombre de suffrages exprimés : 37
Votes : Pour 37
 Contre 0
 Abstentions 0

Fait et délibéré au siège du Syndicat Mixte GIRONDE NUMERIQUE, le 01 JUN 2010

Pour expédition conforme.

La Présidente
du Syndicat Mixte Gironde Numérique



Anne-Marie KEISER

Liste de pièce jointe :

- Projet de bail civil

www.girondenumerique.fr

Syndicat Mixte Gironde Numérique – Rue du Corps Franc-Pommiès – Tour « Croix-du-Palais » Rez-de-Rue – 33000 Bordeaux
Tél. : 05 56 99 66 04 - Mail : accueil@girondenumerique.fr

DÉLIBÉRATION N° 2010-06-01 N
CONCLUSION D'UN BAIL CIVIL AVEC LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « LA BIËTA » POUR
LA LOCATION DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX SISE « JARDINS DE GAMBETTA »
74, RUE GEORGES BONNAC A BORDEAUX

Détail du vote plural

	Délégués Conseil Général 5.75 voix / délégué	Délégués EPCI 1 voix / délégué	TOTAL
Membres présents	17,25	33	50,25
Suffrages exprimés	17,25	34	51,25
Votes pour	17,25	34	51,25
Votes contre	0	0	0
Abstentions	0	0	0

ANNEXE

PROJET DE BAIL CIVIL

PROJET DE BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière « **LA BIÉTA** »
Dont le siège social est 15, Lieu-dit Peyrelongue à 33330 ST-LAURENT-DES-COMBES
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Libourne sous le N° D 382 557 833

Représentée par Monsieur Eric FREYLON, en sa qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'une part

ET :

Le Syndicat Mixte « GIRONDE NUMÉRIQUE » », établissement public Administratif créé par Arrêté Préfectoral le 1^{er} Août 2007
Dont le siège est Rue du corps Franc-Pommiés, Tour « Croix-du-Palais » Rez-de-Rue à 33000 BORDEAUX

Représenté par Madame Anne-Marie KEISER, en sa qualité de Présidente élue lors de l'Assemblée Constitutive en date du 25 Octobre 2007, et dûment habilitée à l'effet des présentes par la délibération du Comité Syndical du 1^{er} Juin 2010,

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'autre part

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DESCRIPTION

- Article 1 - OBJET
- Article 2 - DESIGNATION
- Article 3 - DUREE
- Article 4 - ETAT DES LIEUX
- Article 5 - DESTINATION

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

- Article 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE
- Article 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS
- Article 8 - ENTRETIEN
- Article 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX
- Article 10 - IMPOTS ET TAXES
- Article 11 - ASSURANCES
- Article 12 - CESSION DE BAIL
- Article 13 - SOUS-LOCATION
- Article 14 - TELEPHONE
- Article 15 - RESTITUTION DES LIEUX
- Article 16 - ETAT DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET SISMiques

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

- Article 17 - LOYER
- Article 18 - TAXES ET DROITS
- Article 19 - CHARGES ET ACCESSOIRES
- Article 20 - MODALITES DE REGLEMENT
- Article 21 - DEPOT DE GARANTIE
- Article 22 - INDEXATION DU LOYER

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

- Article 23 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS
- Article 24 - FRAIS ET ENREGISTREMENT
- Article 25 - HONORAIRES DE NEGOCIATION
- Article 26 - ELECTION DE DOMICILE

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail régi par les dispositions des articles 1714 et suivants du Code Civil, objet des présentes :

CHAPITRE I - DESCRIPTION

Article 1 - OBJET

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous le CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES.

Article 2 - DESIGNATION

Le Preneur déclare bien connaître les locaux loués, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces, purement indicatives, mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} Juillet 2010 pour se terminer le 30 Juin 2016.

Il pourra être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un congé donné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec un préavis de six mois.

Il pourra être résilié par le bailleur, à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire 6 mois à l'avance.

A l'expiration de la durée du bail, celui-ci est reconduit pour une nouvelle durée de six ans si aucune des parties ne manifeste une volonté contraire. Mais chacune des parties reste libre de notifier à l'autre, moyennant un préavis de six mois, son intention de ne pas renouveler le contrat.

Article 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le preneur faisait défaut, les locaux loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Article 5 - DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux loués, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES, paisiblement et conformément aux Articles 1728 & 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification des charges et conditions du présent bail ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 6 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Il devra les entretenir constamment en cours de location et les rendre en fin de bail en parfait état de réparations et réfections de toutes sortes.

Le Preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises de qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

Le Preneur devra en toute hypothèse maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voiries auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Il est expressément convenu que le Preneur s'interdit de faire dans les lieux loués toute vente publique de meubles ou objets dans quelque cas que ce soit, même après un décès, redressement ou liquidation judiciaire.

Le Preneur ne devra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués, aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Le Preneur ne pourra faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.

Le Preneur ne pourra installer dans les lieux loués aucun moteur ou machine, autres que de bureau ou de mécanographie, qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres locataires.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après une sommation restée infructueuse.

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'Assemblée des Copropriétaires. Le Preneur déclare expressément avoir reçu copie, dès avant ce jour, du règlement de copropriété.

Le Preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur déclare expressément avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués.

Le Preneur ne devra utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, etc... pour faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines distributrices, Kiosques ou autres installations.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseurs, etc...

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués. Il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du Bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les Compagnies d'Assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurance à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Article 7 – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Le preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable écrit du bailleur.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de tous travaux modificatifs ou complémentaires qui devront être effectués pour mettre les locaux loués en conformité avec les normes législatives ou réglementaires en vigueur ou à venir concernant l'exercice de son activité.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger l'exécution de travaux, à un moment quelconque et pour quelques raisons que ce soit, y compris ceux rendus nécessaires par la vétusté, et même si cette exigence est consécutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ceux-ci, à l'exception des grosses réparations de l'articles 606 du Code Civil, seront intégralement et définitivement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur renonce en conséquence à invoquer à cette occasion les articles 1755 et 1719 alinéa 3 du Code Civil.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparations, d'entretien ou de restructuration, toutes modifications, surélévations, ou même constructions nouvelles dans les locaux loués ou dans l'immeuble que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les locaux loués, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur autoriserait par écrit les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie qu'elles qu'en soit la source d'énergie, ceux-ci devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Ainsi, le Preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux loués, ni installer de nouvelles cloisons même démontables, sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit du Bailleur sur le plan de distribution projetée.

Le Preneur supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, de remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou du téléphone.

Le Bailleur pourra installer, entretenir, utiliser, réparer et remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent l'immeuble et qui traversent les locaux loués sans que le preneur puisse exiger une quelconque indemnité du fait de ces travaux.

Si les locaux loués sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent en changer la destination ou nuire à la solidité de l'immeuble, et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Le Preneur sollicitera en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, objet des présentes et notamment du syndicat de la copropriété et de l'architecte de l'immeuble, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Lors du départ du preneur, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, tous les aménagements faits par celui-ci à la prise de possession ou en cours de bail, et travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, deviendront la propriété du Bailleur, sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur sans indemnité pour ce dernier, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les locaux loués, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Article 8 – ENTRETIEN

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués en parfait état d'entretien et effectuera pendant toute la durée du bail et à ses frais toutes les réparations d'entretien à l'exception des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil et de les rendre tels à l'expiration du bail.

Le Preneur s'engage à supporter le coût des réfections intérieures et extérieures, même celles rendues nécessaires par la vétusté, ayant un caractère obligatoire, pour des raisons d'hygiène ou de sécurité, ou à la suite d'une injonction d'une autorité administrative, y compris lorsque celles-ci concernent le ravalement.

Il renonce en conséquence à invoquer à cette occasion les articles 1755 et 1719 alinéa 3 du Code Civil.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, des portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, ...

Il sera seul responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées, mis éventuellement à sa disposition.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Article 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits locaux loués par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du Bailleur.

Article 10 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, taxe sur les bureaux, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au Bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

D'une manière générale, le Preneur supportera toutes charges de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux loués ainsi que les honoraires de gestion, de syndic et d'association syndicale, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le Bailleur, net de charges.

Article 11- ASSURANCES

Le Bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage, pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les Compagnies d'Assurances à tout recours contre le Preneur et ses assureurs.

Le Preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son bien immobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégât des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite d'un vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur déclare renoncer à tout recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le Preneur souscrira une police « responsabilité civil » couvrant pour un montant illimité des dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le Preneur, devront être remises au Bailleur, soit par le Preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Règlements et exécution des polices

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour tout tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par lettre recommandée avec accusé de réception par ses assureurs au Bailleur.

Le Preneur sera tenu de laisser l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du Preneur par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer sous un mois les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 - CESSION

Le Preneur ne pourra en aucun cas céder le présent bail qui lui a été consenti à titre personnel.

Article 13 - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra consentir aucune sous-location même temporaire.

Article 14 - TELEPHONE

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques équipant les locaux loués, ledit Preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 - RESTITUTION DES LIEUX

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous arriérés de loyer et accessoires.

Il devra également rendre en parfait état les lieux loués - en ce compris les travaux du Preneur bénéficiant au Bailleur par voie d'accession - et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, et lors de l'expiration de la location, il sera établi par l'architecte du Bailleur - désigné d'un commun accord des deux parties comme mandataire d'intérêt commun - et en présence du Preneur ou lui dûment convoqué par une lettre recommandée avec avis de réception postée au plus tard trois jours avant la date du rendez-vous, l'état des lieux et le relevé descriptif des réparations incombant au Preneur dans les termes du bail.

Toutes les réfections exécutées à l'initiative du Preneur devront impérativement être effectuées par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Ce document sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux deux parties par l'architecte de l'immeuble qui devra ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix, au juste prix, vérifier toutes factures et mémoires, et notifier aux parties, toujours par lettre recommandée avec avis de réception, non autrement motivée, le coût de l'exécution desdites réparations.

Le Preneur aura la faculté, dans les quinze jours suivant la réception de chacune de ces deux notifications prévues au paragraphe précédent, de notifier son désaccord sur le contenu desdites notifications. Cette manifestation de désaccord devra obligatoirement prendre la forme d'une assignation devant le Magistrat des référés, aux fins de désignation d'un expert.

Article 16 – ETAT DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET SISMIQUES

Un état des risques naturels, technologiques ou sismiques est annexé au présent Bail au cas où les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'Article L 125-5 du Code de l'Environnement.

Le Bailleur annexe par ailleurs, à la date de signature des présentes, s'il y a lieu la liste de tout sinistre, ayant donné lieu 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 est propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 17 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES, et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées à l'Article 22.

Article 18 - TAXES ET DROITS

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Dans l'hypothèse où les biens immobiliers seraient soumis à la contribution annuelle sur les revenus tirés de la location (ex taxe additionnelle au droit de bail), le Preneur sera tenu de la rembourser au Bailleur, suivant la loi actuelle ou future, au prorata de son loyer.

Article 19 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le Preneur supportera en conséquence toutes les charges, contributions, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au Bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des locaux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer, tel que prévu au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES.

Au terme de chaque exercice de 12 mois, le Bailleur établira un décompte des charges réelles payées sur lequel seront imputées les provisions appelées. La régularisation comptable, appels de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

Le Preneur supportera, en conséquence, à compter de la mise à disposition des locaux loués, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier.

Article 20 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Le premier et le dernier loyers seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus seront réglés par mandat administratif (virement sur le compte bancaire du Bailleur effectué par le Trésorier Payeur Départemental). Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, les sommes dues seront majorées de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, les taxes en sus à la charge du Preneur.

Article 21 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur à la signature des présentes une somme représentant trois mois de loyers HT ou un terme de loyer HT, à titre de dépôt de garantie. Ces sommes seront réglées par mandat administratif (virement sur le compte bancaire du Bailleur effectué par le Trésorier Payeur Départemental).

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance du loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à trois mois de loyer hors taxes.

Dans le cas où une autre taxe serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le Preneur s'engage à la rembourser au Bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 22 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année au 1^{ER} Juillet, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date d'effet du bail, puis ensuite de l'indice trimestriel strictement correspondant des années suivantes.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'Instance saisi par la partie la plus diligente.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 23 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du Preneur ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement stipulé sur la base du taux EURIBOR 3 MOIS publié au jour de l'exigibilité de ou de chaque impayé, majoré de quatre points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du bail, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

L'indemnité d'occupation des lieux à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % (cinquante) sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

Article 24 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence. Le Preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Le Preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le Bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront à la charge du Preneur.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du Preneur.

Article 25 - HONORAIRES DE NEGOCIATION

Les frais, droits et honoraires afférents au présent bail seront à la charge des parties qui s'y obligent expressément.

Les parties reconnaissent que la présente location intervient par l'entremise de TOURNY-MEYER - 37 Allées de Tourny - BORDEAUX (33000) et s'engagent à lui verser, à titre de commission, au comptant à la signature des présentes :

- Le Preneur : 20 % HT du loyer annuel HT
- Le Bailleur : Selon les clauses du mandat

Le Preneur règlera la somme correspondante par mandat administratif (virement sur le compte bancaire de l'entreprise TOURNY-MEYER effectué par le Trésorier Payeur Départemental).

Article 26 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile à son Siège Social et le Preneur dans les lieux loués.

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ce chapitre, seuls sont repris les Articles de Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :

« Jardins de Gambetta » 74 Rue Georges Bonnac 33 000 BORDEAUX

DESIGNATION :

- Bureaux cloisonnés (Lots 438 & 439) d'une surface totale de 130 m² environ situés en R +2 de la Tour 4 de l'immeuble les « Jardins de Gambetta » précité. (Cf Plan annexés)
- Deux Places de parking en sous-sol de l'immeuble (Parking 126 & 127).

DESTINATION :

Les locaux objet du présent bail sont à usage de **Bureaux**

Activité exercée par le PRENEUR :

Resorption des zones blanches, zones où l'accès à Internet haut débit est impossible, améliorer les débits insuffisants qu'on trouve en zones dites « grises » (débits inférieurs à 2Mb/s), déployer les infrastructures haut débit et préparer l'arrivée du très haut débit (THD) via des technologies comme la fibre optique.

DATE D'EFFET DU BAIL :

1^{ER} Juillet 2010

LOYER ANNUEL DE BASE:

Quatorze mille cinq cents Euros HT (14 500,00 € HT) soit Dix sept mille trois cent quarante deux euros TTC (17 342,00 € TTC) payable par trimestre d'avance.

PROVISION POUR CHARGES :

Trois mille deux cent soixante seize Euros HT (3 276,00 € HT) soit Trois mille neuf cent dix huit Euros et 10 cents TTC (3918,10 € TTC) payable par trimestre d'avance.

Ces charges comprennent notamment l'entretien et les consommations inhérentes au système de chauffage et de rafraîchissement collectif, les consommations d'eau, les charges et les dépenses d'exploitation et de réparation des équipements collectifs et des parties communes sans que cette liste ne puisse être considérée comme exhaustive (Cf Article 19 du présent bail).

PROVISION POUR TAXES FONCIERE ET TAXE SUR LES ORDURES MENAGERES :

Deux mille Euros (2 000,00 €) payable par trimestre d'avance.

INDEXATION :

Annuelle en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et conformément aux dispositions de l'Article 22 ci-dessus. **L'indice de base est le 4^{ème} Trimestre 2009 : 1507.**

DEPOT DE GARANTIE :

Trois Mille six cent vingt cinq Euros (3 625,00) payé par mandat administratif.

AUTORISATION D'AMENAGEMENT PAR LE BAILLEUR :

Le Bailleur autorise le Preneur à procéder, à sa charge et sous sa seule responsabilité, au démontage de la cloison séparative se situant entre les deux bureaux vitrées (Matérialisée sur le Plan annexé).

Lors du départ du preneur, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, le Bailleur pourra si bon lui semble exiger la remise des lieux dans l'état primitif (Cloison), aux frais du Preneur sans indemnité pour ce dernier.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur élit domicile en son siège social, et le Preneur dans les lieux loués.

Fait à Bordeaux, le
(En Trois exemplaires)

Nombre de mots rayés :
Nombre de mots nuls :
Nombre de mots rajoutés :

LE BAILLEUR (1)

LE PRENEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "*LU ET APPROUVE*".