



BAIL PROFESSIONNEL :

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

La société dénommée **41** Société Civile Immobilière au capital de 1000€ dont le siège social est Lieu-dit Vignale Palazzu Nicrosi 20247 ROGLIANO (HAUTE-CORSE), immatriculée au R.C.S. BASTIA sous le numéro 879 727 055 représentée par son représentant légal en exercice Monsieur Paul Saladini.

PRENEUR

L'**Office des Transports de la Corse**, établissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social à AJACCIO (20189) 19, avenue Georges Pompidou, BP 501, Cedex 2, représentée par Monsieur Jean-François SANTONI.

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée **41** est ici représentée par Monsieur Paul Saladini agissant en sa qualité de gérant statutaire de ladite Société et ayant tous pouvoirs à cet effet.

L'**Office des Transports de la Corse** est ici représenté par Monsieur Jean-François Santoni agissant en sa qualité de Directeur Général de l'établissement public et ayant tous pouvoirs à cet effet.



BAIL

LE BAILLEUR donne à bail professionnel au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions de l'article 57-A de la loi N°86-1290 du 23 décembre 1986 résultant des dispositions de l'article 36 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du code civil, LE BIEN dont la désignation suit :

DESIGNATION

1°) Sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).

Dans un immeuble en copropriété sise sur le territoire de ladite commune et portant le n°2 de la Rue Sampiero (Conventionnel Saliceti), élevé d'un rez-de-chaussée, quatre étages, greniers sous toiture.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	388	Rue Sampiero	00ha 04a 19ca

Lot numéro vingt-deux (22)

Un appartement situé au deuxième étage, à gauche en montant l'escalier, composé de: une entrée, une cuisine, un balcon, un WC, une salle de bain, deux chambres, une salle de séjour.

Et la quote part indéterminée des parties communes

Tel qu'il figure sur un plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention et après avoir été certifié véritable par lesdites parties.

LE PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de 12 années entières et consécutives, conformément à l'article 57-A alinéa 1 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, à compter du PREMIER FEVRIER DEUX MILLE VINGT-SIX (01.02.2026) pour se terminer le TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE TRENTE-HUIT (31.01.2038) sauf application des dispositions légales relatives à la résiliation.



RESILIATION - CONGE - RENOUVELLEMENT

1°/ RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié par LE PRENEUR à tout moment, sous réserve de respecter le délai de préavis de six mois, conformément à l'article 57-A alinéa 4 de la loi du 23 décembre 1986.

2°/ CONGE

Tout congé donné par l'une ou l'autre des parties devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier (Article 57-A alinéa 5 de la loi du 23 décembre 1986).

En cas de congé notifié par le BAILLEUR, le PRENEUR ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement le bien loué. En cas de congé notifié par le PRENEUR, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai du préavis, sauf si le bien loué se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre preneur en accord avec le BAILLEUR. A l'expiration du délai de préavis, le PRENEUR sera déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

3°/ RENOUVELLEMENT

Chacune des parties pourra notifier à l'autre de son intention à ne pas renouveler le contrat de bail à l'expiration de celui-ci en respectant le délai de préavis de six mois conformément à l'article 57-A alinéa 3 de la loi du 23 décembre 1986. Si aucune proposition ni aucun congé n'a été donné dans le délai légal, le bail sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle stipulée au présent bail, conformément à l'article 57-A alinéa 2 de la loi du 23 décembre 1986.

Dans le cas où le BAILLEUR s'engagerait à offrir au PRENEUR, en fin du présent bail, le renouvellement du bail en cours, pour une durée égale à celle des présentes, et qu'en cas de renouvellement, les parties ne s'accorderaient pas sur le montant du nouveau loyer, celui-ci serait fixé selon les règles applicables en matière de baux commerciaux.

Si le BAILLEUR n'exécutait pas son engagement, le PRENEUR aurait droit à une indemnité d'éviction fixée selon les règles applicables en matière de baux commerciaux et déterminée d'après les usages de la profession et, à défaut d'entente, à dire d'expert. Le présent bail est conclu pour une durée de 12 années entières et consécutives, conformément à l'article 57-A alinéa 1 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, à compter du PREMIER FEVRIER DEUX MILLE VINGT-SIX (01.02.2026) pour se terminer le TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE TRENTE-HUIT (31.01.2038) sauf application des dispositions légales relatives à la résiliation.



CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que LE PRENEUR s'oblige à exécuter savoir :

ETAT DES LIEUX –

Il résulte d'un état des lieux établi contradictoirement par les parties, dressé ce jour, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention, que LE BIEN est en bon état d'usage et de réparations de toute espèce et les équipements qui lui sont attachés en bon état de fonctionnement.

Lors de la restitution des clefs, un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

DESTINATION –

LE BIEN loué est destiné à l'exercice de BUREAU ADMINISTRATIF par LE PRENEUR, à l'exclusion de toute autre activité et de tout usage commercial, industriel, artisanal ou d'habitation même en partie.

OCCUPATION – JOUISSANCE –

LE PRENEUR prendra LE BIEN loué dans son état au jour de l'entrée en jouissance et il en usera en bon père de famille, sans pouvoir en changer la destination sus-indiquée.

GARANTIE

Conformément à l'article 1752 du Code civil, LE PRENEUR garnira LE BIEN loué et le tiendra constamment garni, pendant toute la durée du bail, de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, à tout moment, du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

A défaut, LE PRENEUR pourra suppléer à l'insuffisance du mobilier en fournissant des sûretés, mais le Bailleur aura toujours le droit d'exiger du PRENEUR qu'il apporte dans le BIEN loué le mobilier nécessaire, comme le précise le paragraphe 2 de l'article précité.

Avant tout déménagement, il devra justifier du paiement de tous impôts dont LE BAILLEUR pourrait être responsable.



DOMMAGES AUX PERSONNES

LE PRENEUR sera seul responsable des dommages causés aux occupants et autres personnes s'y trouvant soit par lui-même, soit par les personnes dont il doit répondre en vertu de la loi, soit par des animaux ou des objets et matières qu'il a sous sa garde.

RESPECT DE LA TRANQUILLITE

LE PRENEUR sera responsable de tous les faits susceptibles de nuire à la tranquillité de ses voisins et à cet égard, il lui est interdit d'introduire dans les biens loués des animaux nuisibles ou gênants, des produits dangereux ou malodorants.

MODIFICATION DES LIEUX

LE PRENEUR ne pourra faire dans LE BIEN loué, aucun travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Les travaux qui seraient autorisés par ce dernier seront effectués sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

A défaut de cet accord, LE BAILLEUR peut exiger du locataire, à son départ des lieux, la remise du BIEN en l'état. Cette remise du BIEN en l'état sera immédiate et aux frais du PRENEUR lorsque les transformations mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

AMELIORATIONS

Tous les travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par LE PRENEUR en cours de bail, resteront, à la fin dudit bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité.

ENTRETIEN - REPARATIONS –

LE PRENEUR sera tenu d'entretenir en bon état la chose louée en accomplissant à temps toutes les réparations locatives d'entretien, à la seule exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

Il fera ramoner à ses frais toutes les cheminées au moins une fois par an et en justifiera au BAILLEUR.

Il s'engage à prévenir immédiatement LE BAILLEUR de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations incombant à ce dernier.

GROSSES REPARATIONS –

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse faire toutes les réparations qui deviendront nécessaires au BIEN loué pendant le cours du bail,



sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle quarante jours.

IMPOTS

LE PRENEUR acquittera exactement, pendant la durée de sa jouissance, tous ses impôts personnels de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre LE BAILLEUR.

Les impôts de toute nature auxquels LE BIEN loué est et pourra être assujetti, restent à la charge du BAILLEUR conformément à la loi.

CHARGES LOCATIVES DIVERSES –

LE PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

Il sera tenu de toutes les taxes que la loi met à la charge des locataires.

Il sera spécifiquement tenu de la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Il supportera les frais de location de compteurs de distribution d'eau ou d'électricité et les frais d'abonnement téléphonique.

Accessoirement au loyer, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges lui incombant en contrepartie :

- des services rendus, liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des droits et taxes dus sur les loyers et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Le montant de la première provision pour charges sera indiqué s'il y a lieu au paragraphe concernant le loyer. Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

VISITE DES LIEUX

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR ou son architecte, visiter LE BIEN loué pendant le cours du bail, afin de s'assurer de son état.

Il devra également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente et en cas de nouvelle location pendant les six derniers mois du bail.

Ces visites ne pourront avoir lieu les jours fériés et ne pourront dépasser deux heures les jours ouvrables.

LE BAILLEUR et LE PRENEUR conviennent de fixer ces visites le LUNDI à 10H



Dans les deux cas, LE PRENEUR souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

ASSURANCE

LE PRENEUR devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant tout le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques afin que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

Il justifiera de cette assurance et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR et au moins une fois par an, à défaut de quoi, LE BAILLEUR pourrait exiger la résiliation du bail.

CESSION OU SOUS-LOCATION

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer, en tout ou en partie, si ce n'est à son successeur dans sa profession, sans le consentement exprès, et par écrit du BAILLEUR à peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du présent bail.

Pour être opposable au BAILLEUR, toute cession ou sous-location devra être constatée par acte authentique, qui contiendra engagement des cessionnaires et sous-locataires envers LE BAILLEUR, et dont une copie exécutoire de chaque cession lui sera délivrée sans aucuns frais dans le mois de la signature, à peine de résiliation des présentes, afin de lui permettre d'agir directement contre eux, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil, sauf dispense par acte notarié. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail, ni supérieur à celui autorisé par la loi.

Dans tous les cas, LE PRENEUR restera garant, solidairement avec ses cessionnaires ou sous-locataires du paiement des loyers et de l'exécution du bail. Cette obligation de garantie solidaire subsistera pendant toute la durée du bail à l'égard de tous les cessionnaires et sous-locataires successifs, même s'ils ne sont plus dans les lieux et ont eux-mêmes cédé leur droit.

En outre, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

DOMMAGES

LE BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable des dommages, dégâts ou accidents occasionnés par fuites d'eau et par l'humidité et généralement par tous autres cas de force majeure, ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte. Il ne sera pas non plus responsable des vols et cambriolages commis chez LE PRENEUR.



2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

De son côté, LE BAILLEUR est tenu des obligations résultant des articles 1719 à 1723 du Code civil non contraires aux dispositions de la présente convention.

LE BAILLEUR s'interdit de louer, dans le même immeuble, d'autres locaux pour l'exercice de la même profession que celle du PRENEUR.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter au même titre que celles qui précèdent :

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques. ~~Un état des risques naturels et technologiques en date du _____, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.~~

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

LOYER

Le présent bail est conclu au bénéfice de la Société Civile Immobilière 41.

Le loyer est fixé à la somme de 2.300€ par mois (DEUX MILLE TROIS CENT EUROS PAR MOIS).

MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer sera acquitté par échéance semestrielle, et au plus tard le 5 février et le 5 août.

DEPÔT DE GRANTIE

Le PRENEUR s'engage, au jour de la signature du présent bail, à verser un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer soit un montant de 4.600€ (QUATRE MILLE SIX CENT EUROS).



REVISION DU LOYER - INDEXATION

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel de référence des loyers établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du **4^{ème} Trimestre 2025** qui sera publié par l'INSEE ; l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité d'enregistrement en vertu des articles 637 du code général des impôts, 245 de son annexe III et 60 de son annexe IV.

FISCALITE

CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS

LE BAILLEUR déclare qu'il n'a pas l'intention d'opter pour le paiement volontaire de la T.V.A. sur les loyers.

En conséquence, LE BAILLEUR souscrira, conformément aux articles 234 nonies et suivants du Code général des impôts, une déclaration annuelle nécessaire en vue du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs si elle est due ou des taxes qui en seraient créées en remplacement.

En cas d'option du BAILLEUR pour l'assujettissement des loyers à la T.V.A. pendant la durée du bail initial ou des renouvellements subséquents, il sera



exonéré de cette contribution au vu de l'article 234 nonies III 2° du Code générale des impôts.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution de toutes les conditions du bail sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil.

Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût serait supporté par ceux à qui elle sera faite.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité juridique.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes ainsi que le coût de l'état des lieux dressé par acte d'huissier, le cas échéant, et y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le PRENEUR, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

LE BAILLEUR, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué.

LE PRENEUR, avant l'occupation des lieux, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué, et ensuite, dans les lieux loués.

FAIT EN DEUX ORIGINAUX

A BASTIA

LE 19 janvier 2026,