



15889 7



BAIL A LOYER

Soumis aux articles 1616-1 à 1616-7 du Code civil
(Loi n°1.433 du 8 novembre 2016)

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **S.C.I. ROMANCO**, siège au 30 boulevard des Moulins à Monte-Carlo, représentée par IMMOBILIA 2000, en la personne de Madame Reine VARON, 30 boulevard des Moulins à Monte-Carlo,

Dénommée « Le Bailleur »

ENREGISTRÉ à MONACO, le

27 FEV. 2018

D'une part

Et

La **SAM D.P.I. (Direct Pipe Industry)**, siège 22 boulevard Princesse Charlotte à Monaco, représentée par son président délégué en la personne de Monsieur Gregory URPI, né le 14 mars 1971 à Nice (France), domicilié 10 Chemin du Lauron à Opio 06650, France,

Dénommé « Le Preneur »

D'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

DUREE DU BAIL

Madame VARON es qualité fait bail et donne à loyer à la **SAM D.P.I.** qui accepte, pour une durée de **5 ANS** les lieux ci-après désignés au paragraphe « désignation ».

Ce bail prend effet le : **15 mars 2018**

Pour se terminer le : **14 mars 2023**

Ensuite, le bail se poursuivra par tacite reconduction, par périodes de cinq années, sauf dénonciation notifiée avec préavis de six mois au minimum par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception. A l'issue d'un délai d'un an à compter de la prise d'effet du contrat de bail, le locataire pourra, à tout moment, mettre fin au contrat sous réserve du respect d'un délai de préavis de six mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

DESIGNATION

Dans l'immeuble « **LE PATIO PALACE** », 41 avenue Hector Otto à Monaco

- Un local à usage de bureau portant le n° B4B (lot n° 502), au 4^{ème} étage, d'une surface de 261,24 m² environ,
- Quatre emplacements de parking portant le n° 518 (lot n° 14), 519 (lot n° 15), 520 (lot 16) et 521 (lot 17), au 5^{ème} sous-sol.

Ainsi que le tout se comporte, sans exception ni réserves, le Preneur déclarant connaître les lieux pour les avoir visités et trouvés en son entier agrément.

5

LOYER ET CHARGES

La location est faite et acceptée moyennant un loyer annuel de **126.000,00 (CENT VINGT SIX MILLE) euros**, payable par trimestre civil anticipé, le 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre. [*Le Preneur s'acquittera en sus de la taxe sur la valeur ajoutée*].

Le Preneur versera en sus et en même temps que le loyer proprement dit une provision sur charges trimestrielles, non productive d'intérêts ; cette provision sera basée sur la moyenne des dernières charges réelles constatées sur un période de douze mois. La provision annuelle demandée, qui sera réajustée en cours d'année en fonction des charges du dernier exercice de copropriété clos, est fixée pour la première année de location à **11.400,00 (ONZE MILLE QUATRE CENT) euros**, payable par trimestre civil anticipé. Cette somme est estimative et ne peut en aucun cas être opposée au montant réel des charges et prestations communes incombant habituellement au locataire et celles imputables au propriétaire seront déterminées sur la base d'une ventilation réelle desdites charges et prestations aux vues des comptes définitifs de la copropriété. La remise des comptes du dernier exercice de copropriété sera à l'origine d'une régularisation des charges ; le solde éventuellement dû par le locataire devra être réglé, dans les quinze jours, au propriétaire. Après notification de cette régularisation, le Preneur pourra, s'il le désire, demander communication des comptes dans la quinzaine, au domicile du Bailleur ou à tout endroit indiqué par ce dernier.

CAUTIONNEMENT

Une somme équivalente à trois mois de loyer doit être déposée auprès d'IMMOBILIA 2000 à titre de cautionnement, non productif d'intérêts, pour le règlement des dégâts ou des objets manquants constatés à la sortie des lieux, en dehors de l'usure naturelle provenant d'une jouissance normale des lieux et sans préjudice de tous recours ultérieurs si le montant de ces dégradations venait à dépasser ledit cautionnement. Il est bien précisé que ce cautionnement ne constitue pas un loyer d'avance et ne pourra, en aucune façon, servir de paiement d'une quelconque période locative précédant le départ. Pour la première année de location, le dépôt s'élève à **31.500,00 (TRENTE ET UN MILLE CINQ CENT) euros**.

CLAUSE D'INDEXATION

En cours de bail, et en cas de renouvellement de celui-ci, le loyer ci-dessus sera automatiquement révisé, au début de chaque nouvelle période de location de douze mois, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié chaque trimestre par l'I.N.S.E.E. Pour la présente clause d'indexation, il est précisé que l'indice de base est le dernier indice connu lors de la signature du présent bail, c'est-à-dire celui du 3^e trimestre de l'année 2017, soit 1670, le premier indice d'échéance et les indices d'échéances ultérieurs étant respectivement celui du 3^e trimestre de l'année 2018 et ceux des années suivantes. S'il arrivait que l'indice d'échéance ne soit pas encore connu au début d'une nouvelle année de location, le loyer du trimestre précédent continuera à s'appliquer sous réserve d'un réajustement à opérer dès la publication de l'indice d'échéance.

Dans tous les cas, l'augmentation du loyer ne saurait être inférieure à 2% du montant du loyer en vigueur au moment de l'indexation. Le dépôt de garantie sera également révisé, au début de chaque nouvelle période de location de douze mois, de façon à demeurer toujours équivalent en valeur, à trois mois de loyer.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de bureau. Conformément à l'article 1616-2 du Code civil, les locaux devront être exclusivement affectés à l'exercice d'un travail intellectuel ainsi qu'à celui des prestations administratives qui lui sont liées. Le locataire peut, dans cette mesure, recevoir une clientèle dans les lieux loués où, par ailleurs, aucune marchandise n'est livrée ni stockée, et où aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale n'est exercée. Il peut en outre, s'il revêt la forme d'une personne morale de droit monégasque, y fixer son siège.

Le preneur de locaux à usage de bureau ne peut se prévaloir de l'éventuelle nature commerciale, industrielle ou artisanale de son activité pour solliciter le bénéfice des dispositions de la Loi n°490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal qui ne sont pas applicables à la présente location conformément aux articles 1616-1 et 1616-6 du Code civil.

Aucun pas de porte n'a été sollicité par le Bailleur lors de l'entrée dans les lieux.

Le Preneur ne pourra bénéficier d'aucune indemnité en cas de non renouvellement de son bail.

Quels que soient les aménagements ou améliorations que le Preneur aurait faits dans le lieu loué il s'interdit de demander, tant au locataire suivant qu'au Bailleur, une quelconque reprise.

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est en outre consenti aux charges et conditions suivantes que le Preneur accepte et s'oblige d'exécuter avec indivisibilité entre les héritiers ou représentants, à savoir :

USAGE

La location est faite pour une jouissance conforme à la destination des locaux. Le Preneur pourra y installer le siège administratif de son activité :

- *Toutes activités d'achat, de vente, de commercialisation, de représentation, de commission et de courtage de matières premières plastiques, de produits finis (plaques, feuilles, tubes, profiles ...) et dérivés en matière plastique, notamment pour le secteur de la construction; et généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit se rattachant à l'objet social ci-dessus.*

CESSION

Le Preneur ne pourra sous-louer ni céder son bail tout ou partie, sans avoir au préalable fait demande par écrit au Bailleur, sous peine de nullité de cette cession et de résiliation pure et simple du présent bail.

GARANTIES

1. Les lieux loués seront et resteront meublés et garnis de meubles et effets mobiliers de manière à assurer l'exécution des présentes et le paiement des loyers.
2. Il ne sera placé aucun objet aux fenêtres ou balcons.
3. Le Preneur sera tenu d'assurer son mobilier et de s'assurer contre les risques d'incendie, explosions, bris de glaces et vitres, dégâts des eaux, pour les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers et sa responsabilité civile, auprès d'une compagnie solvable et légalement autorisée à exercer en Principauté de Monaco ; cette assurance sera maintenue pendant toute la durée du bail ; le Preneur devra en justifier au Bailleur ou à son mandataire à toute réquisition.
4. Le Preneur observera et fera observer par les gens de sa maison le règlement de copropriété fait pour assurer la tenue, l'ordre et la sûreté de l'immeuble.

5. Le Preneur devra jouir des lieux loués sans trouble aucun pour les autres locataires et s'engage à ne conserver aucun animal malfaisant ou bruyant ; tout animal, quel qu'il soit, doit toujours être tenu en laisse dans les endroits communs de l'immeuble.
6. Le Preneur ne devra faire dans les lieux loués aucune vente de meubles, publiques ou autres.
7. Pendant la durée de la location, le Preneur n'aura droit à aucune réduction du loyer pour quelque motif que ce soit, sauf accord préalable du Bailleur.
8. Le Bailleur s'engage à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage et à assurer la libre jouissance des lieux au Preneur.
9. Le Preneur satisfera à toutes charges et obligations de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus ; le tout de manière à ce qu'aucun recours ne soit exercé contre le Bailleur, qu'il garantisse de toutes réclamations des autorités administratives, des voisins ou des tiers, ainsi que des conséquences judiciaires qui pourraient en découler.
10. Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance du Règlement de Copropriété de l'immeuble et s'engage à en respecter les clauses.

ETATS DES LIEUX

1. Il a été dressé un état des lieux, en présence d'un huissier de justice, que les parties ont approuvé ; les réparations qui devraient être effectuées par le locataire, selon l'état arrêté entre les parties en fin de location, devront être entièrement terminées au moment de la remise des clés et, au plus tard, le dernier jour de la période de location. A défaut, le Preneur sera tenu de verser au Bailleur une indemnité égale au loyer du nombre de journées d'immobilisation des lieux nécessaires à la remise en état.
2. Tous les objets qui, à la date de l'état des lieux, étaient fixés aux murs, cloisons, boiseries, fenêtres, devront être laissés en place à la fin du bail ; quant aux objets mis en place par le Preneur et lui appartenant, celui-ci pourra les enlever, en réparant cependant de la façon la plus complète tous les dégâts causés par leur enlèvement. Les distributions, améliorations, décors et embellissements quelconques que le Preneur pourra faire (étant entendu qu'ils ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et après autorisation écrite du Bailleur ou de son mandataire) resteront au Bailleur sans indemnité aucune.

REPARATIONS

1. Les lieux seront entretenus par le Preneur en parfait état de réparations locatives et rendus en fin de bail comme tels.
2. Le Preneur reconnaît qu'il devra veiller à ce que les robinets et conduites d'eau et de gaz soient toujours maintenus en bon état et fermés en dehors des moments d'utilisation effective, et qu'il est responsable de tous dégâts et avaries causés par une négligence de sa part.
3. A l'appui de ce qui précède, et pour plus de précision, le Bailleur déclare qu'il entend être déchargé de ces nombreuses petites réparations et entretien qui surviennent et qui incombent au locataire, tels que :
 - Réparations des serrures, des robinets d'eau et de gaz ;
 - Réparations et entretien de tous appareillages, siège, cuvettes, chasse d'eau et des toilettes ;
 - Entretien des carrelages, parquets, stores des fenêtres, etc.... qui devront être exécutés par le Preneur, à ses frais et sans délai.
4. Le Preneur souffrira et laissera exécuter toutes surélévations ou constructions nouvelles qu'il plaira au Bailleur d'édifier ainsi que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et tous les travaux courants d'entretien dans la propriété, sans pouvoir de ce fait prétendre à aucune indemnité et quelles que soient la durée et l'incommodité des lieux.
5. Le Preneur s'engage à faire ramoner les cheminées à ses frais, s'il en existe et suivant les besoins ; il sera le seul responsable des conséquences pouvant résulter de sa négligence.
6. L'entretien des jardinières installées sur les loggias terrasses, toits-terrasses, sera à la charge du Preneur. Celui-ci s'engage à procéder à l'arrosage périodique des plantes qui ornent ceux-ci et apporter les soins nécessaires aux différentes essences qui les composent. Pour le cas où le Preneur ne respecterait pas cet engagement, la remise en état et le remplacement des arbres ou arbustes morts serait à sa charge.
7. Les appareils électroménagers équipant l'appartement sont mis gracieusement à la disposition du preneur qui devra en assurer l'entretien et les menues réparations. Dans le cas où un appareil serait

irréparable en raison de sa vétusté, le Preneur ne pourra en aucun cas en exiger le remplacement. Le Preneur aura la possibilité de remplacer l'appareil à ses frais, il en gardera alors la propriété.

FRAIS

1. Les frais d'assurance locative, d'état des lieux de sortie effectué par huissier, de timbres et d'enregistrement ainsi que les différentes taxes locatives, s'il en existe, sont à la charge du Preneur qui devra faire le nécessaire en temps utile et supportera tous les inconvénients pécuniaires ou autres en cas de retard ou d'abstention.
2. Les consommations d'eau, de gaz et d'électricité des eaux faisant l'objet des présentes, sont à la charge du Preneur ainsi que la pose des compteurs. Il est tenu de contracter un abonnement auprès des Compagnies intéressées, le tout à ses frais.
3. Les contributions personnelles et mobilières et autres taxes existantes ou à venir, seront à la charge du Preneur.
4. Tous les frais ou manques à gagner résultant, pour le Bailleur ou son mandataire, du non-respect par le locataire de ses obligations, seront à la charge de ce dernier

CESSATION

1. La remise des clés au Bailleur, dûment acceptée par ce dernier avant l'expiration du présent bail, impliquera de la part du Preneur abandon de location. En ce cas, le Bailleur pourra reprendre libre jouissance des locaux présentement loués sans aucune formalité et sans qu'il soit tenu de payer au Preneur aucune indemnité ni ristourne sur le prix des loyers déjà payés par celui-ci, sauf accord contraire entre les parties.
2. Le Preneur devra lors de son départ donner sa nouvelle adresse au gérant du Bailleur ou à défaut, au Bailleur lui-même.

VISITES

1. En cas de congé, le Bailleur (ou son représentant) aura le droit de faire visiter les lieux pendant les trois mois précédant la date d'expiration du bail, et ce, de dix à douze heures et de quatorze à dix huit heures, du lundi au vendredi, sauf les jours fériés (sauf accord contraire avec le Preneur).
2. Si en cours de bail, le Bailleur décidait de la mise en vente de son bien, le Preneur qui en sera averti par lettre recommandée autorisera les visites des clients potentiels accompagnés obligatoirement du Bailleur ou de son représentant sur rendez-vous pris au moins vingt-quatre heures à l'avance.

CLAUSE PENALE – INTERETS MORATOIRES

A défaut de paiement des loyers et accessoires en totalité ou en partie, à bonne date, toute somme demeurant due sera de plein droit majorée de :

- une clause pénale forfaitaire et irréductible, équivalent à 20 % des sommes dues T.T.C. lorsque la T.V.A. est applicable,
- un intérêt moratoire contractuel au taux de 1,5 % par mois calendaire, tout mois commencé étant dû.

RESOLUTION

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires, à son échéance ou à défaut d'exécution de l'une des quelconques clauses du présent bail, et huit jours après une sommation par simple lettre recommandée d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer resté sans effet (qui, de convention expresse, constituera une mise en demeure suffisante), le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit à volonté du Bailleur seul et sans que celui-ci ait à faire preuve d'aucun préjudice. Le Preneur sera alors déchu de tous les droits et bénéfices que lui confère le présent bail, sans qu'il soit besoin d'en faire prononcer judiciairement la résiliation. Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé.

Et à compter de la date d'effet de la résiliation du bail, quel qu'en soit le motif, (notamment congé, résiliation pour cause de défaillance dans le paiement du loyer ou dans l'exécution d'une quelconque obligation), le soussigné d'autre part sera redevable, sans mise en demeure préalable ni sans sommation de payer, d'une indemnité d'occupation égale à 2 fois le dernier loyer payé, indexée selon les mêmes paramètres que le loyer, exigible au terme de chaque mois calendaire, assortie à défaut de paiement ponctuel au terme de chaque mois calendaire, d'une clause pénale équivalent à 20 % de la somme due, outre intérêts moratoires au taux de 1,5 % par mois, capitalisés par trimestres.

CLAUSE SUSPENSIVE

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le Preneur, de l'autorisation administrative de transférer le siège social de la société dans les lieux loués.

Si cette condition suspensive n'était pas levée dans un délai maximum de six mois à compter de la date d'effet du bail :

- Les présentes seraient considérées comme nulles et non avenues (dès la date du refus du transfert de siège social) sans que les parties puissent prétendre à une quelconque indemnité autre que celle énoncée ci-après :
- Le Preneur s'engage à verser au Bailleur une somme équivalente à trois mois de loyer à titre d'indemnité forfaitaire.

CLAUSES PARTICULIERES

Les parties déclarent avoir compris et accepté sans réserve toutes les stipulations du bail.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance du Règlement de Copropriété de l'immeuble et s'engage à en respecter les clauses.

Pour l'exécution des présents et de leurs suites et, notamment, pour l'envoi du courrier, la signification de tous actes, de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans l'appartement loué et ce, même après son départ des lieux loués ou bien de la Principauté de Monaco.

Le Preneur devra lors de son départ donner sa nouvelle adresse au Gérant du Bailleur ou à défaut, au Bailleur lui-même.

Les Tribunaux Monégasques sont seuls compétents pour connaître des litiges pouvant survenir à raison du présent bail.

Fait et signé, à Monte-Carlo,

le 22-01-2018

en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Le Preneur

SAM D P I
22, Bd Princesse Charlotte
98000 MONACO
Tél. 00 377 97 97 30 80 - Fax 00 377 97 97 49 1
SAM au capital de 150 000 €
RCI 10 6 05256 - TVA FR 02 0000000000

Le Bailleur