

DATA ARRIVO	24/03/07
REGISTRATO	ICRANET
PROT. N°	109

René JARDILLIER - Jacques MEUNIER
Jean-Michel RENUCCI - Laurent ROSE
Valérie WOHL-DAHAN
NOTAIRES

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE AU CAPITAL DE 961.191 Euros
TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL - 6, avenue des Phocéens 06000 NICE
SUCESSEURS DE Mes G.JARDILLIER et MUAUX

ETUDE FERMEE LE SAMEDI

Téléphone :

Standard : 04.93.92.86.20
Comptabilité: 04.93.92.86.30
Formalités: 04.93.92.86.40

Télécopie : 04.93.92.86.29

Mél. : notaires.opera-nice@notaires.fr

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître René JARDILLIER, Notaire à NICE, 6 Avenue des Phocéens,

CERTIFIE et ATTESTE que suivant acte reçu , le 23 octobre 2006

LE BAILLEUR :

LA COMMUNE DE NICE,

Ayant son siège social à NICE (06000), HOTEL DE VILLE, identifiée sous le numéro SIREN 210 600 888.

A DONNE A BAIL EMPHYTEOTIQUE pour une durée de TRENTE années entières

A :

L'Organisation Internationale Indépendante dénommée ICRANET, dont les statuts en date à ROME du 19 mars 2003 ont été ratifiés par la loi italienne n° 31 du 10 février 2005, ayant son siège social à PESCARA (ITALIE)

LES BIENS OU DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés :

Sur la commune de NICE (Alpes Maritimes), Quartier de Cimiez, 1 Avenue Ratti, une propriété comprenant une construction dénommée "Villa Ratti" et terrain attenant, cadastrée :

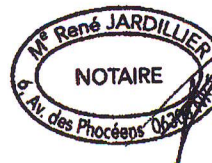
Section LI numéro 374 lieudit "1 Avenue Ratti" pour 26 a 04ca

En contrepartie de l'absence de redevance, ledit bail est consenti moyennant l'obligation pour le preneur de réaliser sur l'immeuble objet du bail les travaux de réhabilitation et d'amélioration qui sont désignés sur la notice descriptive établie par ICRANET et annexée à l'acte.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

A NICE

Le 23 octobre 2006



TITULAIRE : LA COMMUNE DE NICE

Montant : MONTANT DU LOYER

ACTE DU 23 OCTOBRE 2006

BAIL EMPHYTEOTIQUE

COMMUNE DE NICE / Organisation "

ICRANET "

N° DOSSIER 003671
N°GED : 003671-0208

BAIL EMPHYTEOTIQUE
AVEC OBLIGATION DE REHABILITATION ET D'ENTRETIEN
VILLE DE NICE/ICRANET

L'AN DEUX MILLE SIX
LE TREIZE OCTOBRE pour Monsieur RUFFINI
ET LE VINGT TROIS OCTOBRE pour M^{me} RECLUS et M^{me} JARDILLIER

En l'Hôtel de Ville,

Maître René JARDILLIER, Docteur en droit, Notaire associé soussigné, Membre de la Société Civile Professionnelle "René JARDILLIER, Jacques MEUNIER, Jean-Michel RENUCCI, Laurent ROSE et Valérie WOHL-DAHAN", titulaire d'un Office Notarial à NICE (Alpes Maritimes), 4 Rue de l'Opéra.

A reçu entre les parties ci-après identifiées, le présent acte authentique contenant bail emphytéotique, conformément aux dispositions des articles L 451.1 à L 451.13 inclus du code rural, de la loi numéro 88-13 du 5 janvier 1988, et de tous les textes subséquents, pouvant être pris en la matière, entre :

LA COMMUNE DE NICE,

Ayant son siège social à NICE (06000), HOTEL DE VILLE, identifiée sous le numéro SIREN 210 600 888.

Représentée par :

Madame Claire RECLUS, adjoint au Maire; agissant au nom et pour le compte de Monsieur Jacques PEYRAT, Sénateur-Maire de la Ville de NICE, en vertu de la délégation de signature qui lui a été donnée aux termes de l'arrêté municipal du 12 juillet 2002 modifié le 19 mai 2004, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Monsieur Jacques PEYRAT, agissant en qualité de Maire en vertu de la délibération du conseil Municipal du 25 mars 2001, et agissant pour le compte de ladite Commune en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le Conseil Municipal sur délibération avec faculté de

LR
S
F

subdéléguer en date du 15 septembre 2006 dont une copie conforme et exécutoire est ci-annexée.

Il est ici déclaré que sur demande de Monsieur Jacques PEYRAT, le Maire, le Préfet a certifié que ladite délibération ne faisait l'objet par ses soins d'aucun recours au Tribunal Administratif en ce qui concerne le bail objet des présentes.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR", d'une part

ET

L'Organisation Internationale Indépendante dénommée ICRANET, dont les statuts en date à ROME du 19 mars 2003 ont été ratifiés par la loi italienne n° 31 du 10 février 2005, ayant son siège social à PESCARA (ITALIE)

Représentée par Monsieur Remo RUFFINI, agissant en sa qualité de Directeur de ladite organisation internationale, renouvelé à cette fonction aux termes d'une assemblée ordinaire en date du 6 février 2005 et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Comité de Direction en date du 23 mai 2006 dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée aux présentes après mention.

Ci-après dénommée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR", d'autre part

IDENTIFICATION DU BIEN LOUÉ

Le bailleur donne à bail emphytéotique au preneur, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit :

Sur la commune de NICE (Alpes Maritimes), Quartier de Cimiez, 1 Avenue Ratti, une propriété comprenant une construction dénommée "Villa Ratti" et terrain attenant, cadastrée :

Section LI numéro 374 lieudit "1 Avenue Ratti" pour 26 a 04ca

Ladite parcelle détachée de la parcelle cadastrée section LI numéro 347 aux termes d'un document d'arpentage, dont copie est annexée aux présentes après mention, établi par Monsieur Denis DELERBA, Géomètre Expert D.P.L.G, le 20 juillet 2006 sous le numéro 9332 X, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de NICE.

Aux termes de ce document, la parcelle cadastrée section LI numéro 347 pour 55a 85ca a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées savoir :

Lot A - section LI numéro 374 pour 26a 04ca, objet des présentes

Lot B- section LI numéro 375 pour 31a 02ca, non comprise aux présentes

Ladite construction objet des présentes, actuellement composée de :

- au rez-de-chaussée : une entrée, un dégagement, une salle à manger, une cuisine, sanitaires, un débarras, une pièce, un placard et un local technique
 - au premier étage : trois pièces, sanitaires, un wc, et terrasses
 - au deuxième étage : cinq pièces, débarras, terrasses
- Et combles au dessus

9

RR

r

Tel que cet immeuble existe, sans exception ni réserve. Il sera ci-après dénommé : l'immeuble loué.

Le locataire déclare l'avoir préalablement visité en vue de la présente location, et en connaître parfaitement l'état actuel.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien susvisé appartient à la Commune de NICE par suite de la cession à titre gratuit qui lui a été consentie par la société civile dénommée "SOCIETE CIVILE LES JARDINS D'ARCADIE DE NICE-CIMIEZ", ayant son siège social à PARIS (75008), 9 Place de la Madeleine, au capital de 10.000,00 francs, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro D 331 456 426,

Suivant acte administratif en date du 31 décembre 1990 publié au premier bureau des hypothèques de NICE, le 19 avril 1991 volume 1991 AP numéro 3381.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

ICRANET, en sa qualité de preneur à bail emphytéotique, concède à la Commune de NICE, bailleur, qui accepte une servitude de passage sur la parcelle susvisée objet du présent bail.

Ce passage est concédé à titre réel et durant toute la durée du bail.

L'assiette de ce droit de passage est matérialisée sous zone hachurée rouge au plan demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce droit de passage pour piétons et véhicules pourra être exercé de tout temps et à toute heure par la Commune de NICE et ses ayants droit successifs, pour se rendre à celui-ci et en revenir.

Aucun stationnement d'aucune sorte ne sera autorisé sur ce chemin d'accès.

Tous les frais d'entretien relatifs au chemin d'accès resteront à la charge d'ICRANET.

Fonds Servant, donné à bail emphytéotique à l'organisation internationale ICRANET :

Sur la commune de NICE (Alpes Maritimes), Quartier de Cimiez, 1 Avenue Ratti, une propriété comprenant une construction dénommée "Villa Ratti" et terrain attenant, cadastrée :

Lot A : Section LI numéro 374 lieudit "1 Avenue Ratti" pour 26 a 04ca

Fonds dominant, propriété de la Commune de NICE

Sur la commune de NICE (Alpes Maritimes), Quartier de Cimiez, 1 Avenue Ratti, une propriété cadastrée :

Lot B : Section LI numéro 375 lieudit "1 Avenue Ratti" pour 31 a 02ca

5

RR

RÉFÉRENCES DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Droit réel d'ICRANET

ICRANET est titulaire d'un droit réel sur le bien susvisé en vertu du présent bail emphytéotique.

Propriété de la Commune de NICE :

Acte administratif en date du 31 décembre 1990 publié au premier bureau des hypothèques de NICE, le 19 avril 1991 volume 1991 AP numéro 3381

Absence d'Indemnité - Evaluation

Ladite constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière et le salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 euros).

ÉTAT DES LIEUX. REMISE DES CLEFS

a) Absence d'état des lieux

Les parties conviennent expressément qu'il ne sera pas dressé d'état des lieux contradictoire.

b) Remise des clefs

Le bailleur a remis ce jour au locataire qui le reconnaît, les clefs de l'immeuble loué.

Le locataire s'engage à les restituer au bailleur le jour de l'expiration du bail, après libération totale des lieux. Leur acceptation par le bailleur ne vaudra pas décharge au locataire des réparations à sa charge qu'il reste à effectuer ni des sommes dont il pourrait être débiteur.

DURÉE : Bail à durée fixe - Absence de congé

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) ANNEES prenant effet ce jour, et se terminant le 12 octobre 2036

À la date d'expiration ci-dessus prévue, le présent bail emphytéotique prendra fin automatiquement, sans que le bailleur soit tenu d'adresser préalablement un congé au locataire. Celui-ci devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation.

Les parties pourront cependant convenir par écrit, mais avant la date d'expiration du bail, soit de la prolongation du présent bail, soit de son renouvellement.

Aucune des parties ne pourra unilatéralement mettre fin par anticipation au présent bail emphytéotique.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Destination de l'immeuble loué

Le preneur devra utiliser l'immeuble loué à usage de centre de recherche scientifique, et de toutes activités accessoires s'y rapportant.

4
AS

Le bailleur déclare que l'immeuble loué est actuellement conforme à la destination ci-dessus prévue et à la législation et la réglementation actuellement applicables en la matière. Cette conformité actuelle est reconnue par le locataire.

Usage

Le locataire usera de l'immeuble loué suivant la destination ci-dessus prévue.

Par suite, le locataire ne devra pas user de l'immeuble loué dans des conditions anormales ou excessives entraînant sa dépréciation ou une gêne pour le propriétaire ou les voisins. Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble loué ne soit troublé ni par son fait, ni par celui de "personnes de sa maison" c'est-à-dire toutes personnes qu'il a laissées librement pénétrer dans l'immeuble loué, comme ses employés ou fournisseurs, les personnes hébergées par lui, les déménageurs, les ouvriers chargés d'effectuer des travaux ou les fournisseurs.

Le locataire fera son affaire personnelle, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir de la part de tiers à raison de son occupation des lieux conformément à la destination ci-dessus prévue.

Le locataire ne pourra inquiéter le bailleur à raison du trouble que des tiers apporteraient par voie de fait à sa jouissance. Il pourra alors agir directement contre l'auteur du dommage.

Autorité administrative

Le locataire devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant, compte tenu de la destination ci-dessus définie, les modalités d'occupation par lui de l'immeuble loué.

Il en sera de même de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'aménagement et/ou à l'utilisation de l'immeuble loué et à l'exercice de son activité dans celui-ci. En conséquence, le bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Charges de ville, de police et autres

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicables sur le territoire de la commune où se situe l'immeuble loué.

Le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Visite des lieux en cours de bail

Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte, ses entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans l'immeuble loué et le visiter pour constater son état une fois par an et toutes les fois que cela paraîtra nécessaire ou utile, sans que ces visites puissent être abusives.

Sauf urgence, le bailleur devra prévenir le locataire au moins deux jours à l'avance.

Mise en vente de l'immeuble loué, Relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble loué, ou de relocation en fin de bail, le locataire devra laisser visiter les lieux de 10 heures à 18 heures, les jours ouvrables.

Le bailleur devra prendre toute disposition utile pour prévenir le locataire de la visite envisagée. Tout amateur éventuel devra être accompagné du bailleur ou de son représentant.

Dégradation de l'immeuble loué

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir dans l'immeuble loué pendant la location. Il n'en sera autrement que s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

4

RR

5

et qu'elles sont dues à l'usure normale, à un cas de force majeure, à une faute du bailleur, ou au fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit volontairement.

Prise de l'immeuble loué en son état actuel

Le preneur prend l'immeuble loué dans l'état où il se trouve actuellement. Le preneur confirme parfaitement le connaître pour avoir pu personnellement s'en rendre compte, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, lors d'une visite des lieux effectuée préalablement à ce jour et en vue des présentes.

Vices cachés de l'immeuble loué

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter l'immeuble loué.

À l'égard de cette exonération, le bailleur déclare qu'il n'est pas un professionnel.

Maintien de l'immeuble loué conforme à sa destination

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le locataire reconnaît que l'immeuble loué est conforme à la destination qu'il en prévoit.

Pendant le cours de la location, le locataire aura à sa charge tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires pour maintenir l'immeuble loué conforme à cette destination, y compris les travaux de réfection. Il devra notamment prendre à sa charge et effectuer dès qu'ils seront nécessaires ceux imposés par l'Administration pour que l'immeuble loué soit conforme à toute législation et réglementation nouvelle imposant de nouvelles normes pouvant la concerner.

Entretien - Réparations

Le locataire entretiendra l'immeuble loué en bon état de propreté

Le locataire prend en charge l'entretien et les réparations locatives

Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement, et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels et aménagements qui y sont compris.

Il devra entretenir l'immeuble loué en bon état.

Outre les réparations nécessitées pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus prévue, le locataire prend en charge toutes les réparations dont il aura besoin, qu'il s'agisse de réparations locatives, de réparations d'entretien ou de gros travaux quels qu'ils soient, y compris ceux assurant le "clos et le couvert" ou l'étanchéité.

Le locataire prend également en charge celles dues à l'usure normale, à la vétusté, aux vices cachés, et à un cas fortuit ou à la force majeure.

Responsabilité - Assurances

Le locataire sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble pris à bail, à ses occupants ou autres personnes s'y trouvant et aux voisins, qu'ils le soient par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra exercer aucun recours à l'encontre du bailleur en cas de troubles, vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans l'immeuble loué, sauf à engager la responsabilité du bailleur à leur égard. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

En cas d'incendie, la responsabilité du locataire pourra être engagée.

Le locataire devra, pendant toute la durée de la location, faire assurer l'immeuble loué auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et à raison de la destination ci-dessus prévue. Devront être notamment couverts par une assurance : l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins.

Il devra, de la même manière, faire assurer son mobilier et les aménagements qu'il aura apportés à l'immeuble loué, y compris ceux réalisés avec l'accord du bailleur.

5

RR

Chaque année, il devra justifier au bailleur à première demande de sa part, de la souscription de ces assurances et du paiement des primes, par la production d'une attestation de son assureur.

Le locataire devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Tolérance

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du bail ne pourra jamais, qu'elle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

Lorsque l'une des parties aux présentes voudra faire cesser cette tolérance, elle devra notifier son intention à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'acté de réception ou par acte d'huissier de justice. Cette notification devra faire référence à la présente clause et prévoir un délai suffisant pour permettre de se mettre en conformité avec l'obligation en cause, annoncée dans la notification.

Destruction de l'immeuble loué

Destruction totale

Si l'immeuble loué vient à être détruit en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, émeute, cas fortuit ou force majeure, ou par tout autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le bail sera résilié de plein droit, sans que le bailleur soit obligé de reconstruire l'immeuble loué ou d'indemniser le locataire. Celui-ci ne pourra pas demander la reconstruction.

Si le locataire vient à établir une faute du bailleur, celui-ci devra réparer le préjudice occasionné par cette destruction en lui versant des dommages-intérêts.

En cas de destruction due à une faute du locataire, le bail sera résolu sans préjudice des dommages-intérêts dus par le locataire. Ni le bailleur ni le locataire ne pourront demander la reconstruction de l'immeuble loué.

Il y a perte totale non seulement en cas de disparition entière du bien loué mais encore lorsque ce qui en subsiste ne peut assurer la destination prévue au contrat de location.

Il y a également destruction totale lorsqu'un événement met un obstacle absolu à son utilisation suivant la destination ci-dessus convenue, notamment à la suite d'un refus ou d'un retrait d'une autorisation nécessaire et d'une interdiction que l'une ou l'autre émane de l'Administration ou d'une autre personne.

Destruction partielle

En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, le locataire ne peut que demander la résiliation du bail.

CESSION DU BAIL

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société avec l'autorisation du bailleur. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en sera garant jusqu'à l'expiration du bail quelle qu'en soit la cause.

SOUS-LOCATION

Le preneur pourra sous louer avec l'accord du bailleur les locaux pour une durée totale ne pouvant excéder la durée du présent bail, dans la mesure où la sous location sera effectuée en vue d'un usage rattaché directement à l'objet du bail.

9
AR

RESTITUTION DE L'IMMEUBLE LOUE

Un mois avant la résiliation du bail et préalablement à tout enlèvement même partiel de son mobilier, le locataire devra justifier, par présentation des acquits, du paiement des impôts et contributions à sa charge dont le bailleur pourrait être tenu en vertu des dispositions de l'article 1686 du Code général des impôts, ou toutes dispositions nouvelles venant compléter ou modifier cet article.

État des lieux de sortie - Réparations à effectuer par le locataire

L'immeuble loué devra être restitué par le locataire en bon état des réparations locatives et des autres réparations mises à sa charge par les dispositions du présent bail.

À cet effet, au plus tard le jour de l'expiration du bail ou du départ effectif s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement entre le bailleur et le locataire à l'état des lieux de sortie. Celui-ci comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au locataire. Celui-ci devra les exécuter ou les faire exécuter à ses frais, avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle du bailleur lui-même ou d'un homme de l'art choisi et payé par lui.

Si le locataire ne réalise pas les réparations dans ce délai, le bailleur chiffrera ou fera chiffrer le montant de ces réparations, sous le contrôle du locataire ou d'un homme de l'art choisi et payé par lui. Le locataire devra les lui régler sans délai, sans que le bailleur ait à apporter la preuve de leur exécution. En outre, dans cette situation, le locataire devra verser au bailleur une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à l'exécution des réparations. Le bailleur pourra en outre demander des dommages-intérêts en cas de préjudice causé par cette non-exécution, notamment si elle empêche la relocation de l'immeuble loué.

Tout désaccord entre les parties sur les réparations à effectuer, sur leur coût, ou sur les dommages-intérêts sera porté devant la juridiction compétente.

ABSENCE DE REDEVANCE AYANT POUR CONTREPARTIE UNE OBLIGATION DE REHABILITER ET D'ENTRETIEN

Engagement de réaliser des travaux d'amélioration

En contrepartie de l'absence de redevance, le preneur s'engage à réaliser sur l'immeuble objet du présent bail les travaux de réhabilitation et d'amélioration qui sont désignés sur la notice descriptive établie par ICRANET demeurée annexée aux présentes après mention.

Un plan du rez de chaussée, un plan du 1^{er} étage, un plan du 2^{ème} étage, et un plan de masse établis par le preneur concernant les réaménagements intérieurs et extérieurs de la Villa Ratti, en date de décembre 2005 demeurent annexés aux présentes après mention.

Urbanisme

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les servitudes, obligations ou charges qui peuvent frapper l'immeuble loué par suite des dispositions d'un plan d'occupation des sols et des prescriptions d'ordre réglementaire applicables dans la commune de situation de l'immeuble.

Toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration indiqués dans la notice descriptive susvisé seront demandées par le preneur auquel tous pouvoirs sont, en tant que de besoin, conférés à cet effet par le bailleur.

Travaux de réhabilitation et d'amélioration à exécuter

Le preneur prend l'engagement de réaliser dans l'immeuble présentement loué, à ses seuls frais, les travaux de réhabilitation et d'amélioration ci-après décrits :

G

RR <

1°) Aménagement au rez de chaussée d'un hall d'entrée, une salle de conférence-bibliothèque, une salle informatique, un accueil-sécrétariat, une loge pour un gardien, un local technique, wc, salle de bains et escaliers

2°) Aménagement au premier étage d'une salle de réunion, un bureau, une petite cafétéria, wc, escaliers,

3°) Aménagement au deuxième étage de trois bureaux, deux chambres, wc hommes, wc femmes, escaliers

4°) Aménagement d'une véranda à la place de la construction en ruine dans le jardin.

Le tout conformément au devis descriptif et aux plans établis par ICRANET précisant les normes, conditions et caractéristiques techniques d'exécution des travaux, le genre et la qualité des matériaux et leur mode d'utilisation, quand il y a lieu, et devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs, lesquels devis descriptif et plans demeureront annexés aux présentes après visa par les parties et mention par le notaire soussigné.

Délai et modalités d'exécution des travaux

Le preneur s'oblige à commencer les travaux avant fin janvier 2007 et à les mener de telle manière qu'ils soient totalement achevés au cours du quatrième trimestre de l'année 2008

Les travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art, aux obligations résultant des autorisations administratives et aux dispositions réglementaires.

Ils seront poursuivis de façon continue et sans interruption, sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Assurance des travaux de bâtiment

Le preneur sera tenu de souscrire avant le commencement des travaux une assurance « Tous risques chantiers » garantissant notamment l'immeuble loué contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et d'en justifier au bailleur par la production d'une attestation délivrée par la Compagnie d'assurance concernée.

Il sera également tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier :

- l'assurance « de responsabilité » prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation;
- l'assurance « de dommages ouvrages » prescrite par l'article L. 111-30 du même code.

Constatation de l'achèvement des travaux

Que l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration convenus aient donné lieu ou non à une autorisation administrative (permis de construire, déclaration préalable de travaux, déclaration préalable d'édification de clôtures), l'obligation de les achever qui incombe au preneur comporte, pour ce dernier, celle de constater leur achèvement contradictoirement avec le bailleur dans un document écrit, daté et signé par eux constatant l'exécution des ouvrages et l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à leur utilisation, conformément à la destination de l'immeuble objet du présent bail. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

4

RR 5

À défaut d'accord entre bailleur et preneur pour la constatation de l'achèvement, celle-ci pourra être effectuée par une tierce personne choisie conjointement par eux ou, en cas de difficultés sur ce choix, désignée par le Président du tribunal de grande instance de NICE sur la seule requête de la partie la plus diligente. Cette constatation n'emportera pour autant ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation aux droits du bailleur d'exiger cette conformité.

Aux effets ci-dessus, le bailleur pourra assister aux opérations de réception des travaux avec les entreprises pour constater leur achèvement, afin d'éviter dans toute la mesure du possible toute contestation ultérieure à cet égard, l'obtention du certificat de conformité éventuellement nécessaire demeurant, nonobstant ce qui précède, à la seule charge du preneur à bail.

Détermination de la conformité des travaux

Pour vérifier la conformité des travaux de réhabilitation et d'amélioration convenus avec les devis et plans qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles ceux-ci doivent être réalisés, le bailleur disposera d'un délai de six mois à compter de la constatation de leur achèvement dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. En revanche, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Pour l'application de ces dispositions, le preneur restera, en sa qualité de maître de l'ouvrage, seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer leur réception provisoire et définitive.

Sort des améliorations réalisées

Toutes les améliorations résultant de l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration réalisés par le preneur durant le cours du présent bail bénéficieront, en fin de bail, au bailleur sans que ce dernier puisse être tenu de verser au preneur une indemnité de quelque nature et sous quelque forme que ce soit.

Il en sera ainsi, pour toutes les améliorations même si elles résultent de travaux non compris dans ceux prévus au présent contrat.

Impôts et taxes

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents et à venir, auxquels l'immeuble loué peut et pourra être assujéti, même ceux qui, de droit, sont à la charge du bailleur.

Remboursement des charges

Accessoirement à l'obligation de réhabilitation et d'entretien ci dessus, les parties conviennent que le locataire devra rembourser au bailleur l'ensemble des charges afférentes à l'immeuble loué, et notamment, sans que l'énumération soit limitative :

- les charges considérées comme locatives;
- la taxe foncière et tout autre impôt, taxe et contribution existant ou à créer concernant l'immeuble loué;

5

RR 1

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

1° Causes

Le présent bail ou toute location en résultant sera résilié de plein droit par le seul fait de l'inexécution d'une des obligations en résultant par l'une ou l'autre des parties, en particulier pour l'une ou l'autre des causes suivantes :

- défaut de l'obligation de réhabilitation et d'entretien dans les conditions énumérées ci dessus
- non-paiement ou non-remboursement par le locataire de taxes, contributions, redevances, impôts, charges ou prestations ou légalement à sa charge;
- non-respect de la destination ci-dessus prévue pour l'immeuble loué;
- inexécution, totale ou partielle, des clauses et conditions du présent bail;
- inexécution, totale ou partielle, des obligations imposées à tout locataire par les lois, les règlements ou les usages locaux s'appliquant dans la commune où est situé l'immeuble loué;
- non-respect des clauses ci-dessus prévues pour la cession du bail et la sous-location;

Étant précisé que les obligations résultant des présentes sont toutes de rigueur tant pour le locataire que pour le bailleur, qu'elles découlent des présentes ou de tout texte législatif ou réglementaire applicable en la matière.

La clause résolutoire ne pourra être mise en oeuvre que de bonne foi. Par contre, la bonne foi de la partie incriminée ne pourra pas mettre obstacle à sa mise en jeu.

En l'absence de contestation sérieuse, en application de l'article 808 du Nouveau Code de procédure civile, le juge des référés sera compétent pour déclarer acquis le bénéfice de la clause résolutoire, sous réserve d'un appel dans les conditions prévues à l'article 490 du même code.

Formalités à accomplir

La partie qui voudra se prévaloir de la présente clause résolutoire, devra mettre en demeure l'autre de payer la somme due ou d'exécuter l'obligation à sa charge.

Pour être valable, cette mise en demeure devra :

- être faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice;
- faire référence à la présente clause et sous peine d'inopposabilité au débiteur défaillant, mentionner explicitement l'infraction en cause;
- indiquer également qu'à défaut d'exécution dans le délai d'un mois, la résiliation du bail sera encourue de plein droit par application de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de cette résiliation puisse être empêché ou suspendu par une offre ou consignation ultérieure.

DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent expressément qu'il ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Frais du bail

Tous les frais, droits et émoluments ou honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans exception ni réserve, seront à la charge du locataire, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur

4

RR

Changement d'état civil ou de statut juridique du locataire
Toute modification des statuts du locataire (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), devra être notifiée au bailleur dans le mois de sa réalisation.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis, par les soins du notaire soussigné, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière, au premier bureau des Hypothèques de NICE, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Le présent bail donne ouverture à la taxe départementale de publicité foncière conformément à l'article 742 du code général des impôts, c'est à dire sur le montant cumulé des redevances et charges.

Dans la mesure où le présent bail ne comporte pas de redevance, l'obligation de réhabilitation et d'entretien est évaluée par les parties à la somme d'un million deux cent mille euros (1.200.000,00 euros).

Pour la perception du salaire de Monsieur le conservateur des Hypothèques, le preneur déclare que la valeur résiduelle des locaux devant revenir au bailleur en fin de bail est estimée à CENT MILLE EUROS (100.000,00 euros).

POUVOIRS

Les parties donnent pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de procéder ou de faire procéder à toutes rectifications ou modifications d'état civil, cadastrales ou hypothécaires et généralement faire le nécessaire, le tout afin de permettre la réalisation de toutes les formalités postérieures aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun des bailleur et locataire déclare vouloir faire élection de domicile en sa demeure respective.

DONT ACTE sur 12 pages

Fait et passé en l'Hôtel de Ville.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné à la date indiquée en tête des présentes.

Et le notaire a signé le même jour

Ledit acte comprenant :

- mots rayés nuls : 5/005
- chiffres rayés nuls : 5/005
- lignes rayées nulles : 4/005
- barres tirées dans les blancs : 4/005
- renvois : 4/005

Mme RECLUS



M. RUFFINI



Maître JARDILLIER

