

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20120510-2012_B153-DE
Date de télétransmission : 16/05/2012
Date de réception préfecture : 16/05/2012



communauté du
PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 MAI 2012

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

2012_B153

OBJET : Affaires juridiques - Renouvellement du bail relatif à la location du bien dénommé « COMINDUS 12 » situé à Aix-en-Provence

Le 10 mai 2012, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Saint-Marc-Jaumegarde, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 4 mai 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, président, Aix-en-Provence - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc Bel Air - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc Bel Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SUSINI Jules, membre du bureau, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - DRAOUZIA Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRUNET Danièle - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à CRISTIANI Georges - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence, donne pouvoir à JOUVE Mireille - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Excusé(e)s :

ALBERT Guy, vice-président, Jouques - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - PIZOT Roger, vice-président Saint-Paul-lez-Durance - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau

Monsieur Régis MARTIN donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 10 MAI 2012

Rapporteur : Régis Martin

Thématique : Affaires juridiques

**Objet : Renouvellement du bail relatif à la location du bien dénommé
« COMINDUS 12 » situé à Aix-en-Provence**

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Au terme d'un bail conclu le 20 mars 2003, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix est locataire d'un bâtiment industriel à usage de stockage et bureaux, pour la Régie des Bâtiments, pour le stockage de matériel et l'atelier outillage, dénommé « COMINDUS 12 », situé 125 rue Henri Bessemer, dans la Zone Industrielle des Milles, à Aix-en-Provence.

Le bail relatif à la location de ce local arrivant à expiration, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix entend poursuivre son occupation dans ces lieux et procéder au renouvellement de ce bail avec le propriétaire.

Exposé des motifs :

Par délibération n°2003-B015 du 30 janvier 2003 du Bureau Communautaire, la CPA a décidé de conclure un bail avec la société Fructibail, pour la location d'un local à usage de stockage, comportant une partie de bureaux, dénommé « COMINDUS 12 », situé 125 rue Henri Bessemer dans la Zone Industrielle des Milles à Aix-en-Provence.

En raison de l'arrivée à expiration de ce bail, il convient de conclure un nouveau bail avec le propriétaire actuel du bien, la SCI IMMONI, représentée par Monsieur Nicolas Helmer.

Le local concerné est un bâtiment de 198 m² (158 m² d'activité de stockage accessible de plein pied, et 40 m² de bureaux cloisonnés en deux pièces, avec WC, douche et coin cuisine) situé au sein d'un ensemble de 2 800 m² réparti en 12 lots.

La hauteur sous poutre du local est de 6 mètres. Le local est équipé d'un sol de type thermoplastique, de couvertures électriques, de fenêtres avec barreaux et un rideau métallique sécurise la porte d'accès au local.

Le loyer annuel proposé par le propriétaire pour la reconduction de ce bail s'élève à 16 800 € hors taxe et hors charges, soit au trimestre 4 500€ hors taxes et charges comprises. Le montant des provisions pour charges s'élève annuellement à 1.200 HT.

La valeur locative du bien a été estimée par les Services de France Domaine à 16 800 € par an, hors taxe, et hors charges (Avis rendu le 19 avril 2012, n°2012-001L1211).

Ce nouveau bail est proposé pour une durée initiale de 6 ans. La CPA aura la faculté de résilier ce nouveau bail, à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception ou formalité équivalentes, au moins six mois à l'avance.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1311-9 à L.1311-12 ;

VU la délibération n°2003_B015 du Bureau Communautaire du 30 janvier 2003 relatif à la prise en location du local dénommé « COMINDUS 12 » par la CPA ;

VU la délibération n°2009_A143 du Conseil Communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment l'article 5 relatif à la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le conseil au Président ;

VU l'avis de France Domaine, rendu le 19 avril 2012, n° 2012-001L1211 ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le renouvellement du bail relatif à la location du bien dénommé « COMINDUS 12 » situé 125 rue Henri Bessemer, ZI les Milles, 13854, Aix-en-Provence Cedex 3, pour une durée de 6 ans, pour un loyer annuel de 16 800 € hors taxe et hors charges, soit au trimestre 4 500€ hors taxes et charges comprises et de 1 200 € de provisions pour charges annuelles.

- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette location.

BAIL

Entre :

Monsieur HELMER Nicolas, domicilié : 390 RD 10, Les CABASSOLS 13126
VAUVENARGUES

Ci après dénommé : « **le Bailleur** »

D'une part,

Et :

Communauté d'agglomération du pays d'Aix sis : Hôtel de BOADES, 8 place Jeanne
d'ARC, CS 40868, 13626 Aix en Provence CEDEX 01,

Représentée par Monsieur Régis MARTIN, vice président délégué à l'administration
générale logistique et bâtementaire , dûment habilité aux présentes par délibération
N°xxxxxxx du Bureau communautaire du 10 mai 2012

Ci après dénommée « **le Preneur** »

D'autre part,

Par le présent acte, le Bailleur donne bail au Preneur, qui accepté expressément :

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Un local à usage mixte de 198 m² environ, situé en rez de chaussée de l'immeuble
COMMINDUS au 125 de la rue Henri BESSEMER , 13854 Aix en Provence , dans le zone
industrielle des MILLES, constituant le lot N°12 de l'immeuble.

Parking : pas de place de Parking affectée le parking est commun à tous les locataires.

Tels que les lesdits locaux se poursuivent et comportent, avec leurs aisances et
dépendances, dans leur état actuel sans qu'il soit besoin d'en faire une description plus
précise, le Preneur déclarant les bien les connaître pour les avoir vus et visités et renonçant
à élever une quelconque réclamation en raison de leur état ou d'une erreur dans la
désignation.

ARTICLE 2 : DUREE

Le présent bail est consenti est accepté pour une durée de 6 ans qui commenceront
à courir le 1^{er} Avril 2012 pour se terminer le 31 Mars 2018.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail par lettre recommandée avec
accusé de réception ou formalités équivalentes, au moins 6 mois à l'avance.

Le Bailleur pourra donner congé à l'échéance moyennant un délai de préavis de 6 mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 3 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer principal annuel de :
16 800 € H.T. (Seize mille huit cent Euros Hors taxes)

Ce loyer sera payable par trimestre, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, au domicile de du Bailleur ou de son mandataire, par virement de la trésorerie des bouches du Rhône.

Ce loyer s'entend Hors taxes sur la valeur ajoutée, le preneur s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour du règlement .

ARTICE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions résultant de la loi et des usages, ainsi que sous celles suivantes que le Preneur s'engage expressément à exécuter.

1. ACTIVITES AUTORISEES :

1.1 – De n'utiliser les lieux loués qu'à usage de Bureaux et stockage.

1.2 – De faire son affaire personnelle de tous griefs qui pourraient être faits au Bailleur au sujet de ses activités de manière à ce que celui-ci ne soit jamais ni inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter. Les activités exercées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

1.3 – De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et aux activités qui sont exercées.

2. GARNISSEMENT :

2.1 – Garnissement : de tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers, matériels, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, à tout moment, du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

2.2 – Maintien en état d'utilisation : d'occuper les lieux personnellement et de les maintenir en état permanent d'utilisation effective.

3. ENTRETIEN – TRAVAUX - REPARATIONS :

3.1 – De prendre les lieux dans leur état actuel sans pouvoir prétendre pendant le cours du bail, à aucuns travaux, aménagements ou réparation de quelque nature que ce soit.

3.2 – De maintenir en parfait état le lieux loués, pendant toute la durée du bail, et d'effectuer toutes réparations qui pourraient être nécessaires, grosses ou menues, sans aucune distinction de quelque nature que ce soit, à l'exception des réparations définies

par l'article 606 du code civil (gros murs, voûtes, poutres et couvertures entières); Le Preneur aura cependant à sa charge les réparations de gros œuvre dans tous les cas où elles seraient la conséquence d'un défaut d'entretien. Le Preneur veillera particulièrement au bon, aspect général des lieux loués et au nettoyage des vitres; il procèdera à la réfection des peintures et des revêtements de sols, murs et plafond, aussi souvent que cela sera nécessaire. De souscrire ou continuer tous les contrats d'entretien nécessaires à la bonne conservation des diverses installations dépendant des lieux loués.

3.3 – De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

3.4 – De laisser en cas de départ en cours de bail ou en fin de bail, tous aménagements ou installations, qu'il s'agisse de finitions effectuées à la prise de possession, ou d'améliorations de modifications ou de réparations réalisées pendant le cours du bail. Ces aménagements ou installations bénéficieront au Bailleur par voie d'accession, sans indemnité d'aucune sorte, à moins que ce dernier n'exige la remise des lieux dans leur état primitif.

3.5 – De laisser traverser les lieux loués par toutes canalisations nécessaires; de souffrir, sans indemnité, toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter, quels que soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours. De supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou autres.

3.6 – D'informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il en résulterait aucun dégât apparent, ainsi que tous les accidents ou dégradations, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant de préjudice direct et indirect en résultant et d'être responsable du défaut de déclaration de sinistre aux compagnies d'assurances en temps utiles, notamment dans le cas où les garanties de construction (annuelles, biennales ou décennales) peuvent être engagées.

4. CESSIION ET SOUS LOCATION :

De convention expresse, le Preneur ne pourra en aucune manière, ni sous louer, ni céder les locaux objet des présentes, en tout ou partie, même à titre gratuit.

5. PLAQUES – ENSEIGNES – PUBLICITE :

De ne pouvoir, en aucun cas apposer des enseignes, affiches, bannières, banderoles, etc... à l'extérieur des lieux loués sans l'accord exprès préalable du Bailleur.

6. UTILISATION DES LIEUX :

6.1 – De se conformer aux usages en vigueur et à toutes prescriptions d'urbanisme et de police ; de respecter scrupuleusement les clauses et conditions du règlement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ainsi que toutes décisions qui seront prises par le Bailleur dans l'intérêt ou l'assemblée des copropriétaires.

6.2 – De n'utiliser aucun haut parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également 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.

6.3. – De ne pouvoir charger les sols et planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

6.4 – De s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables : de s'abstenir de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et les canalisations, de ne rien faire, d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

6.5 – De continuer également tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres, qui ont pu être contractés par le Bailleur, relativement aux lieux loués, d'en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et de supporter à sa charge toutes les réparations ou modifications qui deviendraient nécessaires.

6.6 – De ne pas utiliser dans les lieux loués d'appareils à combustion lente. L'installation d'appareils de climatisation de toute nature est subordonnée à une autorisation expresse du Bailleur. Le stockage de combustible ou de matières dangereuses ne pourra être fait que dans les conditions des règlements en vigueur, le Preneur devant faire son affaire personnelle de toutes autorisations ou aménagements à ce propos.

6.7 – De ne déposer s les parties communes de l'immeuble aucun objet, marchandises ou autres, même temporairement.

7. ASSURANCES :

7.1 – De maintenir assurés, pendant toute la durée du bail sa responsabilité civile, ainsi que ses risques locatifs, le recours des voisins, les aménagements et les installations contre au minimum l'incendie, les dégâts des eaux, les dommages électriques et les explosions.

7.2 - De ne pouvoir souscrire lesdites assurances qu'auprès de compagnies solvables, ayant un domicile élu en France. Celles-ci auront l'obligation d'avertir le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception en cas de suspension ou de résiliation de leurs polices, qu'elles qu'en soient les causes.

7.3 – De renoncer expressément à réclamer au Bailleur d'autres indemnités que celles allouées par les compagnies d'assurances en cas de sinistre. Les polices souscrites par le Preneur devront comporter renonciation, par les compagnies d'Assurances, à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur.

7.4 – De rembourser au Bailleur, le cas échéant, la différence entre les primes d'assurances prévues pour les locaux inoccupés et celles pouvant résulter de leur occupation par le Preneur de part l'usage qu'il en fait.

8. RESPONSABILITE RECOURS :

8.1 – De renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur qu'elle qu'en soit la cause pour tous dommages s'étant produits dans les lieux loués ou du fait des lieux loués ceux-ci devant être pris en charge par les compagnies d'assurances, comme il a été dit au chapitre 7 ci-dessus.

En outre le preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

- En cas d'interruption des services publics, notamment : eau, gaz, électricité, téléphone ou autres.

- En cas d'interruption des services de l'immeuble : gardiennage, chauffage et autres.

- En cas de vol, cambriolage ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

- En cas de dégâts causés aux lieux loués, aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltration, d'humidité ou autres causes.

- En cas d'agissement engageant la responsabilité des voisins, de leur personnel, des fournisseurs et des clients.

8.2 – De faire son affaire personnelle de toutes responsabilités résultant d'accidents qui pourraient survenir dans les lieux loués, qu'il s'agisse du Preneur lui même, de ses préposés ou de tiers, ceci de façon à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété, recherché ou poursuivi à ce propos.

8.3 – de déclarer tous sinistres survenus dans les lieux loués à sa compagnie d'assurances et de donner une copie au Bailleur de cette déclaration.

9. VISITE DES LIEUX :

De réserver au Bailleur et à toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture pour lui permettre de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires, ou même de faire visiter à tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

10. RESTITUTION DES LIEUX :

10.1 – De justifier, préalablement à tout déménagement, même partiel, du mobilier, ou matériel, par présentation d'acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, ainsi que du paiement du loyer et de toutes charges.

10.2 – De restituer les lieux loués à la fin de la location en parfait état de toutes réparations locatives et d'entretien à l'exception de celles définies à l'article 606 du Code Civil, comme cela a été exposé au chapitre 3.2 ci-dessus. A cet effet, au plus tard trois mois avant l'expiration de la location, il sera procédé, contradictoirement, par huissier et aux frais du preneur, à l'état des lieux de sortie qui comportera le relevé des réparations

et remises en état incombant au Preneur et qui devront être exécutées quelles que soient les circonstances avant le jour d'expiration de la location.

10.3 – Au cas où, à la date d'expiration, les réparations incombant au preneur n'auraient pas été exécutées, ou si d'autres réparations ou remises en état se révélaient

nécessaires, un deuxième état des lieux contradictoire, sera établi, celui-ci en présence de l'architecte du Bailleur, le montant des réparations ou remises en état résultant du devis établi par l'architecte du Bailleur ou l'homme de l'art, ainsi que le coût de la maîtrise d'œuvre. Le Preneur sera également tenu au paiement d'une indemnité d'occupation, calculée sur la même base que le dernier loyer dû, pendant la période nécessaire à l'exécution desdites réparations ou remise en état.

11. INDEXATION :

11.1 – Le loyer ci-dessus fixé, variera à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans formalité, en fonction des variations de la moyenne des 4 derniers trimestres de l'indice du coût de la construction.

11.2 – L'indice de référence sera le dernier publié au jour de chaque révision, par rapport à celui utilisé pour la précédente révision. L'indice initial est celui publié à ce jour, soit 1 576 : 3^{ème} trimestre 2011.

11.3 – Dans le cas où l'indice viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué tout indice similaire qui sera déterminé, ou au besoin reconstitué, par un expert, mandataire commun désigné, soit d'accord des parties, soit à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le président du tribunal de grande instance.

12. IMPOTS TAXES ET CHARGES :

12.1 – Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et en ce y compris l'impôt foncier, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet. Il devra, en particulier, acquitter ses contributions personnelles ou professionnelles, ainsi que les taxes locatives et tous autres impôts dont le Bailleur pourrait être responsable à titre quelconque. Le Preneur en justifiera par présentation d'acquits à toute réquisition, et particulièrement en fin de bail.

12.2 – Le Preneur remboursera au Bailleur la totalité des charges communes de l'ensemble immobilier, y compris les frais de gestion, de quelque nature qu'elles soient, calculée au prorata des tantièmes affectées au lieux loués.

12.3 – Le Preneur remboursera au Bailleur la totalité des charges, fournitures et prestations de toutes natures afférentes aux lieux loués. Le tout de façon à ce que le Bailleur perçoive le loyer ci-dessus fixé net de toutes charges.

12.4 – Une provision sera demandée au Preneur à chaque échéance du loyer principal. Un décompte interviendra à l'expiration de chaque année civile. Cette provision est d'ores et déjà fixée, pour l'exercice en cours à : 1 200 € H.T. par an.

12.5 – Les charges dues par le Preneur seront majorées de la TVA au taux en vigueur et facturées dans les conditions légales.

13. DEPOT DE GARANTIE :

Un dépôt de garantie de 2 800 € sera versé au Bailleur.

14. MODIFICATION – TOLERANCE – INDIVISIBILITE :

14.1 – Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'un document écrit et exprès sous la forme d'un document bilatéral ou d'échange de lettre.

14.2 – Chacune de ces modifications ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

14.3 – Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

15. CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS :

15.1 – Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires, à son échéance, 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, garantir le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

15.2 – En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

15.3 – En cas de paiement tardif du loyer, charges ou accessoires et de toutes sommes dues produiront les intérêts à compter du jour de l'échéance, au taux de base des banques le jour de ladite échéance, majoré de 5 points. Toutefois, les intérêts ne seront facturés qu'à défaut de paiement dans les 15 jours de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception comportant une mise en demeure de payer restée sans effet.

15.4 – A défaut de paiement de loyer, charges ou accessoires et de toutes les sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, 15 jours après une simple lettre recommandée restée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais de contentieux, ceci indépendamment de tous frais de commandement, de recette et de procédure.

15.5 – En cas de résiliation du présent bail avant l'expiration d'une période triennale, du fait du Preneur, quelle qu'en soit la cause, qu'elle soit judiciaire, de plein droit, ou qu'elle résulte d'une disposition légale, le montant des loyers d'avance restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible, du seul fait de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts.

15.6 – En cas de non délaissement des locaux après résiliation ou expiration du bail, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur sera fixée par jour de

retard à 1/360° du dernier loyer annuel majoré forfaitairement de 20% et de la T.V.A. au taux en vigueur. Les charges seront dues jusqu'au jour de la libération effective des locaux.

16. ELECTION DE DOMICILE :

Le bailleur et le preneur font élection de domicile en leurs adresses stipulées en début du présent bail.

Fait à Aix en Provence en deux exemplaires

Le : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

OBJET : Affaires juridiques - Renouvellement du bail relatif à la location du bien dénommé « COMINDUS 12 » situé à Aix-en-Provence

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI



16 MAI 2012

A large, fluid handwritten signature in black ink, starting from the bottom left and sweeping upwards and to the right, crossing over the printed name and date.