Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130516-2013_B167-DE
Date de télétransmission : 24/05/2013
Date de réception préfecture : 24/05/2013

communauté du PAYS D'AIX

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

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

communauté du PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 16 MAI 2013
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2013_B167

OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Résiliation anticipée du bail du pôle de proximité secteur Sud-Est et conclusion d'un nouveau bail

Le 16 mai 2013, 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 10 mai 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :
JOISSAINS-MASINI Maryse, président - ALBERT Guy, vice-président, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux – BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau – BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc – BURLE Christian, vice-président, Peynier – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues – 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 – 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 – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – 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 – MARTIN Richard, vice-président, Cabriès – MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles – MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence – PIN Jacky, vice-président, Rognes – RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence – SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau – SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence – VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :
BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GARÇON Jacques – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – DELOCHE Gérard, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à DAGORNE Robert - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir GALLESE Alexandre – PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard – PIERRON Lillane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis – PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à MARTIN Régis – SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air, donne pouvoir à PERRIN Jean-Claude

Excusé(e)s :
CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset – CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparade – LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence

Monsieur Régis MARTIN donne lecture du rapport ci-joint.

communauté du
PAYS D'AIX

Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Direction des Affaires Juridiques
ML

03_1_01

BUREAU DU 16 MAI 2013

Rapporteur : Régis MARTIN

Thématique : Affaires Juridiques

Objet : Résiliation anticipée du bail du pôle de proximité secteur Sud-Est et conclusion d'un nouveau bail
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le pôle de proximité secteur Sud-Est de la Direction de la collecte des déchets ménagers de la CPA occupe depuis le 15 septembre 2004 un bâtiment de 840 m² composé de 600 m² d'atelier, de 120 m² de bureaux et de 120 m² de magasins pièces détachées, vestiaires, douches et sanitaires sis, 53 avenue Victoire ZI ROUSSET/PEYNIER sur le territoire de la commune de Rousset.

Le bail arrive à expiration le 14 septembre 2013. Toutefois, le propriétaire, la SCI 53R, souhaite réaliser des travaux rendus nécessaires par la vétusté de certaines installations et désire une rupture anticipée de ce bail pour repartir à compter du 1er juin sur un nouveau bail.

Par conséquent il convient d'accepter la rupture anticipée du bail et de conclure un nouveau bail à compter du 1er juin 2013.

Exposé des motifs :

Le pôle de proximité secteur Sud-Est de la Direction de la collecte des déchets ménagers de la CPA occupe depuis le 15 septembre 2004 un bâtiment de 840 m² composé de 600 m² d'atelier, de 120 m² de bureaux et de 120 m² de magasins pièces détachées, vestiaires, douches et sanitaires sis 53 avenue Victoire ZI ROUSSET/PEYNIER sur le territoire de la commune de Rousset. Le loyer annuel révisé pour l'occupation de ce bien est de 55 792 euros HT.

Le bail arrive à expiration le 14 septembre 2013. Toutefois, le propriétaire, la SCI 53R, doit réaliser des travaux pour adapter les espaces extérieurs et en raison de la vétusté de certaines installations. Afin de prendre en compte la réalisation de ces travaux, une rupture anticipée de ce bail est nécessaire pour repartir à compter du 1er juin sur un nouveau bail intégrant une partie du coût des travaux.

Ce nouveau bail sera d'une durée ferme de 6 ans avec une possibilité de la proroger de 3 ans. Le nouveau montant du loyer proposé par le propriétaire s'élève à 58 292 euros HT par an.

Un avis des domaines a été rendu le 30 avril 2013 sur la valeur locative de ce bien. Ce montant s'élève à 54 000€ HT.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;
VU le Code général des collectivités territoriales ;
VU la délibération n°2004-B104 du Bureau communautaire du 11 juin 2004 décidant la location de locaux pour le pôle de proximité sud-est de collecte des ordures ménagères ;
VU la délibération n°2009_A143 du Conseil communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président;
VU l'avis des domaines n°2013-087L1113 en date du 30 avril 2013

Dispositif :

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

- **DECIDER** la résiliation anticipée du bail qui lie la CPA à la SCI 53R en date du 15 septembre 2004 ;

- **APPROUVER** le nouveau bail pour un loyer annuel de 58292 euros HT, dont un exemplaire est annexé au présent rapport ;

- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer le nouveau bail a effet du 1er juin 2013 ainsi que tous les documents relatifs à cette location ;

BAIL

ENTRE :

La SCI 53R dont le siège est sis 53 avenue Victoire – ZI ROUSSET PEYNIER- 13790 Rousset,
Représentée par sa gérante, Madame Renée BIENVENU dûment habilité aux fins de signature des présentes,
Ci - après dénommée « le Bailleur »

ET :

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, sis Hôtel de Boadès, 8 place Jeanne d'Arc –BP 322 -13611 Aix-en-Provence cedex 1,
Représentée par son président, Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, agissant aux présentes en vertu de la délibération n°2013_B .....du Bureau communautaire du 16 mai 2013,
Ci - après dénommée « le Preneur »

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail, objet des présentes :

Le présent bail est soumis aux dispositions du Code civil et aux charges, clauses et conditions ci-après énoncées.

ARTICLE 1 : Objet du bail

La SCI 53R loue à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix un ensemble immobilier situé 53 avenue Victoire –ZI ROUSSET PEYNIER- 13790 ROUSSET.

ARTICLE 2 : Désignation de l'immeuble

L'immeuble loué comprend un bâtiment indépendant de 840 m² environ composé de :

- 600 m² d'atelier avec 6 portes d'accès plein pied,
- 120 m² de bureaux cloisonnés et climatisés,
- 120 m² de magasins pièces détachées, vestiaires, douches et sanitaires,

le tout sur 5000 m² de terrain clos.

L'immeuble comprend également une aire de lavage côté Nord en béton aménagée pour recevoir de gros débits d'eau nécessaires pour nettoyer les camions bennes et une aire de lavage côté Est pour effectuer du nettoyage avec un système de lavage haute pression.

L'immeuble comprend également un débourbeur en état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi par un huissier à la signature ainsi qu'à la fin du bail. Il sera annexé au présent bail.

ARTICLE 3 : Usage des lieux loués

Les locaux objet du bail, sont exclusivement loués pour le service des collectes des ordures ménagères, zone Sud-Est, assuré par le preneur.

Il est également précisé que tout lavage éventuel des camions bennes, des containers et plus généralement de tous les véhicules et outils servant à la collecte des ordures ménagères devra se faire en conformité avec tous les règlements en vigueur.

Aucune modification ou extension de cette destination ne pourra intervenir sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

ARTICLE 4 : Durée

Le présent bail est consenti pour une durée maximale de 9 ans avec une durée initiale ferme de 6 ans.

La durée initiale du présent bail, les conditions de sa résiliation anticipée et de sa reconduction éventuelle ainsi que les règles de congé sont fixées comme suit :

4.1 : Durée initiale

Le présent bail est consenti pour une durée initiale de 6 ans fermes à compter du 1er juin 2013 et pour se terminer le 31 mai 2019.

4.2 : Reconduction et congé

A l'issue de la période initiale fixée ci-dessus, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les conditions définies à l'article 4.3 ci-après, le présent bail se renouvellera par tacite reconduction pour une période de 3 ans.

Durant cette période de trois ans, tout congé devra être notifié au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 5 : Conditions financières

5.1 : Le loyer

- **Montant du loyer**

Le loyer annuel est fixé en principal à cinquante huit mille deux cent quatre vingt douze (58 292) euros HT + TVA et provisions pour accessoires du loyer en sus à la charge du preneur.

Le loyer est payable par trimestre et d'avance.

A l'issue des 6 ans, le bailleur et le preneur détermineront un nouveau loyer si le bail est prorogé de trois ans.

- **Modalités de versement**

Le paiement interviendra sous forme de virement bancaire, par mandat administratif, sur présentation d'une demande de paiement libellée au nom du preneur, accompagnée pour le premier versement d'un relevé d'identité bancaire.

Le paiement interviendra dans un délai maximum de 30 jours à compter de la réception de la demande de paiement. Cette demande de paiement devra parvenir au preneur au plus tard le 1er janvier pour le paiement du 1er trimestre de l'année civile, le 13 février pour le paiement du 2ème trimestre, le 15 mai pour le paiement du 3ème trimestre et le 15 août pour le paiement du 4ème trimestre.

Le premier paiement d'un montant de 4857,66 euros HT + TVA interviendra à la signature des présentes et couvrira le mois de juin.

Les paiements suivants s'effectueront par trimestre civil conformément aux modalités de versement définies supra.

- **Retards de paiement**

Le non-paiement du loyer ou de toute autre somme due par le preneur au bailleur en vertu du présent bail dans le délai de 30 jours suivant réception de la demande de paiement, fait courir, de plein droit et sans autre formalité, des intérêts moratoires au bénéfice du bailleur.

Le taux des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de 2 points.

5.2 : Charges, contribution impôts et taxes

Le preneur remboursera au bailleur tous les impôts et taxes de caractère foncier, normalement à la charge du propriétaire dont le bailleur est ou sera redevable.

Par ailleurs, le preneur sera redevable de la cotisation au syndicat des entreprises de la zone industrielle.

Le cas échéant, en plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au bailleur les charges dites récupérables exigibles 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.

Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret n°87-713 du 26 août 1987 dont un exemplaire est annexé au présent bail.

Pour obtenir le remboursement de ces charges, le bailleur devra fournir au preneur les factures et justificatifs utiles.

5.3 : La révision du loyer

Le montant du loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire de la demander.

L'indice de base est celui du 3ème trimestre 2012.

Pour la première année, l'indice fixé ci-dessus sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice de référence venait à disparaître, les parties conviennent d'utiliser l'indice qui serait publié en remplacement ; à défaut de remplacement, elles conviennent de le faire fixer par un expert qui sera désigné judiciairement par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence à la requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

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

5.4 : Dépôt de garantie

En raison de sa qualité de personne morale de droit public, le preneur est expressément dispensé du versement d'un dépôt de garantie.

Cependant, le preneur autorise le bailleur à pénétrer dans les lieux loués et à effectuer une visite complète du bâtiment, chaque année à une date à sa convenance, sous réserve d'en avoir averti le preneur au moins 24 heures avant la visite, ceci afin de vérifier le bon état d'entretien des locaux et de décider avec le preneur des éventuels travaux de remise en état.

5.5 : Adresse de facturation

Le preneur décide que l'ensemble des quittancements est à libeller de la façon suivante :

Communauté d'agglomération du Pays d'Aix
Direction des Finances- Service comptabilité
8 place Jeanne d'Arc
B.P 322
13611 Aix-en-Provence

ARTICLE 6 : Entretien, réparations et travaux

Le preneur jouira des lieux en bon père de famille et les maintiendra en bon état de réparations locatives.

Le preneur effectuera pendant le bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du code civil qui demeureront à la charge du bailleur.

Il sera tenu d'effectuer l'entretien et les réparations au fur et à mesure qu'ils seront rendus nécessaires et de déférer à toute injonction du bailleur sur ce point, même en cours de bail.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toutes réparations qui pourrait être à la charge de ce dernier, et dont la nécessité apparaîtrait dans les

lieux loués, sous peine d'être tenu pour responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard.

Le preneur souffrira l'exécution de toutes réparations qui pourraient devenir nécessaires ainsi que tous travaux d'amélioration, aménagement, construction ou surélévation que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même convenables et qu'il ferait exécuter en cours de bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble. Ces travaux devront être préalablement notifiés au preneur. Aucune indemnité ni diminution de loyer ne pourra être mise à la charge du bailleur même si les travaux dépassent 40 jours.

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, aucun changement de distribution ou installation sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le preneur seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature, et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués.

Les précisions ci-dessus ne constituent pas un engagement du bailleur à autoriser lesdits travaux, si ceux-ci ne sont pas compatibles avec la destination de l'immeuble, constituent un danger pour celui-ci ou dépendent d'une autorisation de la copropriété sur laquelle le bailleur ne peut pas s'engager.

En tout état de cause, les travaux, embellissements, installations et décors quels qu'ils soient qui seront faits dans les lieux loués par le preneur ou à l'extérieur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront la propriété de celui-ci à l'expiration du bail ou au départ du preneur, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

Toutefois, le bailleur se réserve la faculté au départ du preneur, même s'il a autorisé les travaux et sauf dérogation écrite, de demander la remise des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs du preneur.

En outre, le preneur restera responsable de toutes dégradations survenues dans les lieux loués ou à l'extérieur de ceux-ci, par son fait ou par celui de l'un de ses préposés ou de toute personne qu'il aura introduite dans les lieux.

Pour permettre de vérifier la bonne exécution des clauses qui précèdent, le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux loués après avoir averti de cette visite au moins 48 heures à l'avance.

En cas d'urgence, le bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

ARTICLE 7 : Conditions générales de jouissance

Le preneur devra jouir paisiblement des lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur.

Il fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'utilisation des lieux loués pour l'activité considérée.

Il ne devra pas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance et devra se faire communiquer à ce sujet toutes indications nécessaires par l'architecte de l'ensemble immobilier sous peine de réparation à ses frais et de dommages et intérêts.

Il devra faire son affaire personnelle, de sorte que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le bailleur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du preneur, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles qui sont propres à son activité, de manière à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le preneur devra faire ramoner à ses frais au moins une fois par an toutes les conduites d'évacuation de fumée existant dans les lieux loués.

D'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

ARTICLE 8 : Aménagements particuliers

D'une manière générale, le preneur ne pourra pas réaliser une installation quelconque touchant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Le bailleur autorise dès à présent le preneur à apposer en limite de propriété un panneau de 2X2 mètres comprenant son logo et sa dénomination. L'installation de ces dispositifs devra être réalisée dans les règles de l'art conformément aux dispositions du règlement régissant la zone.

ARTICLE 9 : Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- délivrer au locataire des locaux en bon état d'usage et de réparation ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le bail et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- délivrer gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande.

ARTICLE 10 : Assurance

10.1 : Assurance du bailleur

Le bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en tant que propriétaire.

Le bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le preneur s'engage à aviser le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son activité ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le bailleur ou la copropriété.

10.2 : Assurance du preneur

Le preneur fera assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour des sommes suffisantes, son mobilier et son matériel contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempête, attentats, catastrophes naturelles, émeutes, dégâts des eaux, vol, bris de glace y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au bailleur à la première réquisition de sa part et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

ARTICLE 11 : Cession

Toute cession éventuelle du présent bail est interdite.

ARTICLE 12 : Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, sauf autorisation du bailleur qui sera, dans ce cas, appelé à concourir à l'acte.

ARTICLE 13 : Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges ou de prestations qui en constituent l'accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, et notamment des réajustements de loyer, ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou de faire délivré par huissier de justice demeuré sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si le bailleur le souhaite.

ARTICLE 14 : Occupation ou immobilisation des lieux après cessation ou résiliation du bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à la date convenue, libres de toute occupation, il devrait

payer, en plus d'une indemnité d'occupation, une somme correspondant à 1/30ème du dernier loyer dû, par jour de retard à quitter les lieux.

Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

ARTICLE 15 : Règlement des litiges

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une des clauses du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant le Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence.

ARTICLE 16 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social.

Fait en trois exemplaires,

Le à Aix-en-Provence

Pour le bailleur Pour le preneur

Pièces jointes : - Etat des lieux dressé par huissier
- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7309

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
16 rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE cedex 08
Affaire suivie par : Marie-Louise COROMINAS
Téléphone : 04 42 37 54 82
Télécopie : 04 42 37 54 08
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : avis N° 2013-087L1113

Communauté d'Agglomération du Pays d'AIX
Dtion des Affaires Juridiques et de la Cde publique
Hôtel de Boadès
8, place Jeanne d'Arc – CS 40868
13626 AIX-en-PROVENCE cedex 1

DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

(C. G. P. P. P. art. L 4111-2 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

1. **Service consultant : la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence**
Affaire suivie par Marina LAMETA.

2. **Date de la consultation : le 02/04/2013.**

3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :**

- Renouvellement du bail de locaux à usage de pôle de proximité Sud-Est de collecte des ordures ménagères, suite à la réalisation de travaux par le bailleur.
- Détermination de la valeur locative de ces locaux.

4. **Propriétaire :** la S. C. I. 53 R –53, av. Victoire –Z. I. Peynier-Rousset –13790 Rousset.

5. **Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer :**
Commune de ROUSSET SUR ARC – cadastre section AW n° 153 – « Villevieille »

Sur une parcelle d'une superficie de 5 000 m² environ à usage d'accès, de stationnement, d'aire de lavage des véhicules et de stockage, un bâtiment indépendant élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, composé

- d'un vaste hangar de 600 m² ouverture par cinq portes d'accès (fermeture par volets roulants – hauteur sous linteau 4 mètres),
- de locaux à usage de magasin de pièces détachées, vestiaires, douches et sanitaires de 120 m²
- et en premier étage de bureaux cloisonnés et climatisés de 120 m².

Eléments d'équipement : eau courante froide et chaude, électricité, chauffage et climatisation par ventilo-convecteurs reversibles, aire de lavage pour camions, vaste aires de manœuvre et de stockage goudronnées. Terrain clôturé.

Etat général d'entretien : immeuble édifié il y a une trentaine d'années, en état d'usage (passable pour les bureaux). Bon entretien des locaux réalisé par l'occupant.

5 a. Utilisation actuelle - Environnement - Autres éléments de plus-value ou de moins-value - Appréciation d'ensemble :

1°) A usage de pôle de collecte des ordures ménagères.
2°) Situation dans la zone industrielle de PEYNIER-ROUSSET.
3°) Eléments de plus-value ou de moins-value : accès et stationnement aisés, aire de stockage d'une superficie importante. Locaux climatisés. Des travaux de rafraîchissement devraient être réalisés dans les bureaux (sols souples en état très passable).

7. Situation locative existante - Situation locative proposée :

1°) Bail du 31/08/2004, avec effet du 15/09/2004 d'une durée de neuf années, arrivant à expiration le 14/09/2013, mais dénoncé antérieurement (au 31/05/2013) suite à la réalisation de travaux par le bailleur.
2°) Renouvellement à dater du 01/06/2013, pour une durée de neuf années, dont une période ferme de six ans. Indice de référence : ILAT (indice des loyers des activités tertiaires créé par le Décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011) du 1er trimestre 2013 : 106,73 (référence 100 – 1er trimestre 2010).

9. VALEUR LOCATIVE RETENUE : elle est sensiblement égale à 54 000 euros hors taxes par an, charges locatives seules en sus.

12. Réalisation d'un accord amiable : le loyer demandé (58 292 euros hors taxes par an) :

~~*a. Peut être accepté comme n'excédant pas la valeur locative.*~~
b. Peu différent de la valeur locative, pourra être accepté.
c. Est élevé par rapport à l'estimation qui précède.
~~*De nouvelles négociations devront, en conséquence, être engagées pour tenter de parvenir à un accord dans la limite de cette évaluation.*~~
~~*d. Etant exagéré et le propriétaire maintenant intégralement ses prétentions, il appartiendra au service consultant s'il veut poursuivre l'opération projetée :*~~
~~de délibérer au vu de l'avis du service des domaines.~~

13. Observations particulières :

- indications sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou pris à bail par l'ETAT (C. f. instruction 9G-1-1982).
- indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).
Le cas échéant,
-L'acte - L'avenant devra être établi par France Domaine en application de l'article L 4111-2 du C. G. P. P.
-L'acte - L'avenant sera établi par France Domaine en application de l'article l'article L 4111-2 du C. G. P. P., dès que le Service consultant aura donné son accord aux conditions financières ci-dessus précisées.
Il conviendra d'informer France Domaine de la suite donnée à l'affaire.
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'une année.
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.
En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaires(s) concerné(s).

A Aix-en-Provence, le 30 avril 2013
Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publiques,
Marie-Louise COROMINAS

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

2013_B167

OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Résiliation anticipée du bail du pôle de proximité secteur Sud-Est et conclusion d'un nouveau bail

---

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

23 MAI 2013