

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20130926-2013\_B377-DE  
Date de télétransmission : 04/10/2013  
Date de réception préfecture : 04/10/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2013  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2013\_B377**

## **OBJET : Affaires juridiques - Renouvellement du bail de COMINDUS 11**

Le 26 septembre 2013, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 20 septembre 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

### **Etaient Présents :**

JOISSAINS-MASINI Maryse, président - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - 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 - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - 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 - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - 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 - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence

### **Excusé(e)s avec pouvoir :**

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DELOCHE Gérard - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau, donne pouvoir à CHARRIN Philippe - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue, donne pouvoir à MARTIN Richard - BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PIERRON Liliane - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil, donne pouvoir à MARTIN Régis - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air, donne pouvoir à SANGLINE Bruno - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron, donne pouvoir à DUFOUR Jean-Pierre

### **Excusé(e)s :**

ALBERT Guy, vice-président, Jouques - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - DAGORNE Robert, vice-président, Egulles - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance

**Monsieur Régis MARTIN** donne lecture du rapport ci-joint.

**BUREAU DU 26 SEPTEMBRE 2013**

Rapporteur : Régis MARTIN

**Thématique : Affaires Juridiques**

**Objet : Renouvellement du bail de COMINDUS 11**  
**Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°2004-B192 du Bureau communautaire du 1<sup>er</sup> octobre 2004, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a décidé de prendre à bail des locaux de 292 M<sup>2</sup> pour disposer de surfaces de stockage à destination des services communautaires, comprenant le lot N°11 du bâtiment industriel COMINDUS, sis 125 rue Henri Bessemer dans la ZI des Milles.

Ce bail venant à expiration le 31 octobre 2013, 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°2004-B192 du Bureau communautaire du 1<sup>er</sup> octobre 2004, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a décidé de prendre à bail des locaux de 292 M<sup>2</sup> pour disposer de surfaces de stockage à destination des services communautaires, comprenant le lot N°11 du bâtiment industriel COMINDUS, sis 125 rue Henri Bessemer dans la ZI des Milles.

Ce bail venant à expiration le 31 octobre 2013, 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.

Ce bâtiment permet en effet aujourd'hui de stocker une partie des archives, mais également du matériel de la communication, de la DSIT et des moyens généraux.

Le loyer actuel est de 23 971,64 euros HT par an en sus les charges d'un montant de 1 600 euros HT par an.

Le propriétaire propose le renouvellement du bail avec un loyer annuel de 26 400 euros HT par an avec une provision pour charges de 1 600 euros HT par an.

Un avis des domaines en date du 13 septembre 2013 a évalué la valeur locative de ce bien à 26 300 € HT.

Ce nouveau bail est proposé pour une durée de 6 ans. La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix aura la faculté de résilier ce bail, chaque année, par lettre recommandée avec accusé de réception, au mois 6 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°2004-B192 du Bureau communautaire du 1<sup>er</sup> octobre 2004 décidant la location de 292 M<sup>2</sup> de stockage au Lot N°11 d'un bâtiment industriel à COMINDUS- ZI Les Milles;

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°2013-001L2279, en date du 13 septembre 2013 ;

#### 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 11 », sis 125 rue Henri Bessemer dans la ZI des Milles, pour une durée de 6 ans, un loyer annuel de 26 400 euros HT, soit 6 600 euros HT par trimestre et une provision pour charges annuelles de 1600 euros HT;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer le bail et 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 Bâtimentaire , dûment habilité aux présentes par délibération N°2013\_B du bureau communautaire du 26 septembre 2013

Ci après dénommée « **le Preneur** »

D'autre part,

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

### ARTICLE 1 : DESIGNATION

Un local de 262 m2 environ de locaux d'activité/stockage accompagnés de 30 m2 environ de bureaux cloisonnés en 2 pièces et une petite entrée, situés 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°11 de l'immeuble.

Les locaux loués comprennent également des sanitaires équipés de deux WC avec lave-mains et d'une douche ainsi qu'un petit local de rangement au fond de l'atelier.

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 et accepté pour une durée de 6 ans qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> Novembre 2013 pour se terminer le 31 Octobre 2019.

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

Le Bailleur pourra donner congé à l'échéance du bail 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 26 400 € H.T. (Vingt six mille quatre cents Euros Hors taxes).

Ce loyer sera payable par trimestre, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, au domicile 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 aucun 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 procédera à la réfection des peintures et des revêtements de sols, murs et plafond, aussi souvent que cela sera nécessaire et souscrira ou continuera 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 au 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, et 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 n'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. CESSION 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 dans 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 et le preneur serait redevable du 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 1 649.75 : 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

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.

11.4 – La première révision du loyer interviendra le 1<sup>er</sup> Janvier 2015

## **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 à : 1 600 € 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 4 400 € 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 – 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.

15.3 – 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 – 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.

15.5 – 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 :

**LE PRENEUR**

**LE BAILLEUR**

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU  
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
16 rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
drfp13@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 : Christine BOUTILLIER  
Téléphone : 04 42 37 54 29  
Télécopie : 04 42 37 54 08  
drfp13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf : avis N° 2013-001L2279

Communauté du Pays d'Aix  
Direction des Affaires Juridiques  
Hôtel du Boadès  
8 place Jeanne d'Arc  
CS 40868  
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

**DOMAINE**

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES**

**AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE**

(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 - Article L. 5351-2 du CG3P  
Décret n°2011-1612 du 22 novembre 2011 - Articles R4111-1 à R 4111-6 du CG3P)

1. **Service consultant** : Communauté du Pays d'Aix  
Direction Générale des Services Administratifs  
Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique  
A l'attention de Mme Lameta
2. **Date de la consultation** : le 22/07/2013  
Dossier reçu : le 26/07/2013  
Visite: le 10/09/2013
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** :
  - renouvellement d'un bail de locaux à usage de stockage
  - Détermination de la valeur locative de ces locaux.
4. **Propriétaire** : M HELMER Nicolas
5. **Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer** :  
**Commune d'AIX EN PROVENCE**

Pôle d'activité des Milles – 125 rue Henri Bessemer, dans l'ensemble dénommé « Comindus », Lot 11, locaux à usage industriel et commercial, qui comprennent 262 m<sup>2</sup> de locaux d'activités / stockage, accompagnés de 30 m<sup>2</sup> de bureaux.

Bâtiment édifié en parpaings, toiture bardeaux métalliques. Fermeture par rideau métallique et entrée séparée pour les bureaux. Bloc sanitaire.

*Eléments d'équipement* : eau courante, électricité, chauffage individuel (dans les bureaux) par convecteurs électriques.

*Etat général d'entretien* : état correct.

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

- 1) Locaux à usage d'activités
- 2) Situation dans le ZI d'Aix les Milles
- 3) Eléments de plus-value ou de moins-value : accès et stationnement aisés. Bon emplacement.
- 4) Locaux bien situés, en bon état.

**7. Situation locative existante - Situation locative proposée :**

- 1°) Bail en cours, conclu le 28/10/2004 avec effet au 01/11/2004, pour 3 ans fermes, renouvelables deux fois
- 2°) Renouvellement à compter du 01/11/2013 - Indice de référence : ICC 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 (à paraître)

**9. VALEUR LOCATIVE RETENUE** : elle est sensiblement égale à 26 300 € HT (vingt six mille trois cents) par an, charges locatives seules en sus.

**12. Réalisation d'un accord amiable** : le loyer demandé (26 400 euros HT par an) :

~~a. Peut être accepté comme n'excédant pas la valeur locative.~~

*b. Peu différent de la valeur locative, pourra être accepté si de nouvelles négociations ne permettent pas d'en obtenir la réduction.*

~~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 R. 18 du Code du domaine de l'Etat.*

*-L'acte - L'avenant sera établi par France Domaine en application de l'article R. 18 du Code du domaine de l'Etat, 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) propriétaire(s) concernés(s).*

A Aix-en-Provence, le 13 septembre 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,

OBJET : Affaires juridiques - Renouvellement du bail de COMINDUS 11

---

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



03 OCT. 2013