

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20140115-2014\_B009-DE  
Date de télétransmission : 17/01/2014  
Date de réception préfecture : 17/01/2014



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



communauté du  
**PAYS D'AIX**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 15 JANVIER 2014

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2014\_B009**

**OBJET : Affaires juridiques - Renouvellement du bail des locaux du Décisium Bâtiment A2 1er étage d'une superficie de 127 m<sup>2</sup> et 3 emplacements de parkings P8 à P10**

Le 15 janvier 2014, le Bureau de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 9 janvier 2014, 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 - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BRUNET Danièle, membre du bureau, 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 - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - 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 - 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 - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - 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 - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air - 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(s) avec pouvoir :**

ALBERT Guy, vice-président, Jouques, donne pouvoir à JOUVE Mireille - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à CHORRO Jean - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri - SICARD-DESUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard

**Excusé(s) :**

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset

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

**03\_1\_02**

**BUREAU DU 15 JANVIER 2014**

Rapporteur : Régis MARTIN

Thématique : Affaires Juridiques

Objet : Renouvellement du bail des locaux du Décisium Bâtiment A2 1<sup>er</sup> étage  
d'une superficie de 127 m<sup>2</sup> et 3 emplacements de parkings P8 à P10

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Pour les besoins de ses services, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix occupe depuis plusieurs années des bureaux situés au sein de l'ensemble immobilier dénommé « Le Décisium », rue Mahatma Gandhi, à Aix-en-Provence.

La CPA entend poursuivre son occupation sur ce site. De nombreux baux ont été renouvelés en 2012 mais pas la totalité. Aussi, il vous est demandé de renouveler le bail N°43067 concernant la location de 127 m<sup>2</sup> dans le bâtiment A2 au 1<sup>er</sup> étage et de trois places de parking P8 à P10 pour un loyer annuel de 20 955 euros HT/m<sup>2</sup>.

Exposé des motifs :

Depuis 2001, les services de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix occupent des bureaux situés à Aix-en-Provence, au sein de l'ensemble dénommé « Le Décisium », rue Mahatma Gandhi.

La Bail N°43067 vient à expiration le 31 janvier 2014 et doit être renouvelé.

Le bail correspond à la location de 127 m<sup>2</sup> dans le bâtiment A2 au 1<sup>er</sup> étage ainsi que 3 emplacements de parking P8 à P10.

Le loyer actuel est de 6815,89 euros TTC par trimestre et les charges s'élèvent à 2396,29 euros TTC par trimestre.

Pour le renouvellement de ce bail, un avis des Domaines a été sollicité. La valeur locative de ce bien a été estimée à 19 700 euros HT par an soit 155 euros HT/m<sup>2</sup>. Le loyer versé par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix à l'heure actuelle de 22 795,61 euros HT/m<sup>2</sup>, soit 179 euros HT/m<sup>2</sup> a été jugé trop élevé par rapport à l'estimation susvisée.

Une négociation avec le propriétaire a permis de prévoir le renouvellement du bail N°43067 au prix de 165 euros HT/ m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel de 20 955 euros HT.

### Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU l'avis des Domaines n°2013-001L3456 du 25 novembre 2013 ;

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 ;

### Dispositif :

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

- **APPROUVER** le renouvellement du bail N°43067 relatif aux bureaux d'une superficie de 127 m<sup>2</sup>, situés au 1<sup>er</sup> étage du Décisium A2, Lot 2C ainsi que 3 emplacements de parking P8 à P10 pour un loyer annuel de 20 955 euros HT/m<sup>2</sup> dont un exemplaire est annexé au présent rapport;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tout document relatif à cette location.

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  
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 : Christine BOUTILLIER  
Téléphone : 04 42 37 54 29  
Télécopie : 04 42 37 54 08  
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf : avis N° 2013-001L3456**

Communauté du Pays d'Aix  
Direction des Affaires Juridiques  
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 des Affaires Juridiques et de la Commande Publique  
Dossier suivi par Mme LAMATA
2. **Date de la consultation** : le 05/11/2013 reçue le 13/11/2013  
Bien visité le : 25/11/2013
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** :
  - Renouvellement de bail par la CPA de locaux à usage de bureaux
  - Détermination de la valeur locative de ces locaux.
4. **Propriétaire** : SCI Eurofoncière
5. **Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer** :  
**Commune d'AIX EN PROVENCE**  
Rue Mahatma Gandhi  
Ensemble immobilier dénommé Decisium A2  
Locaux à usage de bureaux (lot 2C) et 3 emplacements de stationnements (P8 à P10).  
*Eléments d'équipement* : eau courante froide et chaude, électricité, chauffage et climatisation, ascenseur, digicode  
*Etat général d'entretien* : bon état

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

- 1°- locaux à usage de bureaux
- 2°- situation à proximité du centre-ville
- 3°- Eléments de moins ou plus value: situation dans un parc tertiaire paysagé, à proximité des axes autoroutiers. Stationnement difficile.

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

- 1°) bail arrivant à échéance le 31/01/2014
- 2°) renouvellement à compter du 01/02/2014 pour 3 ans - Indice de référence : ICC 3ème trimestre 2013 : à paraître

**9. VALEUR LOCATIVE RETENUE :** elle est sensiblement égale à 19 700 € (dix neuf mille sept cents euros) par an, charges locatives seules en sus, la taxe foncière étant à apprécier comme un supplément de loyer.

**12. Réalisation d'un accord amiable :** le loyer demandé (environ 27 300 euros 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) concerné(s).

A Aix-en-Provence, le 25 novembre 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,

  
Christine BOUTILLIER

**AVENANT N° 2 DE RENOUVELLEMENT**  
**AU BAIL CIVIL EN DATE A PARIS**  
**DU 28 FEVRIER 2005**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**EUROFONCIERE 2**, société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège est situé à PARIS (75008) – 173, boulevard Haussmann, immatriculée sous le numéro 324 419 183 RCS PARIS,

Représentée par sa société de gestion, la Société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros, dont le siège est situé à PARIS (75008) – 173, boulevard Haussmann, immatriculée sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS,

Elle-même représentée par Monsieur Laurent ADRIEN, Directeur Asset Management, dûment habilité aux fins des présentes,

**D'UNE PART**

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »

**ET :**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE PAYS D'AIX**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Boades – 8 place Jeanne D'arc, CS 40868 13626 AIX-EN-PROVENCE, Cedex 1.

Représentée par Monsieur Régis Martin, agissant en sa qualité de Vice-Président, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° 2014\_B.... du Bureau Communautaire du 15 janvier 2014..

**D'AUTRE PART**

Ci-après dénommée « **le Preneur** »

*Le Bailleur et le Preneur*

*pouvant être, également, dénommés ensemble les « **Parties** »*

## **IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

Par acte sous seing privé en date du 28 février 2005 (le « Bail »), la société EUROFONCIERE 2 a consenti à LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE PAYS D'AIX un bail civil portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux d'une surface de 127 m<sup>2</sup> environ situés au 1<sup>er</sup> étage et correspondant au lot n°2C, ainsi que sur 3 emplacements de parking extérieurs correspondant aux lots n° P8 à P10, dépendant d'un immeuble « Le Décisium » sis à AIX-EN-PROVENCE (13100) – 1 rue Mahatma Gandhi – Parc d'activités de la Beauvalle – Bâtiment B.

Le Bail a été consenti et accepté pour une durée de trois années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> février 2005, moyennant diverses charges et conditions qu'il apparait inutile de rappeler en l'espèce.

C'est en cet état que les Parties se sont rapprochées et sont convenues de renouveler amiaablement le Bail à compter du 1<sup>er</sup> février 2014 dans les conditions ci-après.

## **CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - LE RENOUELEMENT**

1.1 Le Bailleur et le Preneur décident de procéder au renouvellement du Bail, à compter du **1<sup>er</sup> février 2014** pour une durée de six (6) années entières et consécutives, dont une période ferme de trois (3) années, qui expirera le 31 janvier 2020.

Le Preneur aura la faculté de délivrer congé à l'expiration de la première période triennale selon les modalités définies ci-après.

1.2 A l'expiration de la durée ci-dessus fixée, et à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties, le présent contrat se poursuivra par tacite reconduction pour une période de trois (3) années, sans que la durée maximale du renouvellement puisse excéder six (6) années.

1.3 Chacune des Parties aura la faculté de délivrer congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extra judiciaire signifié, sous réserve de respecter un préavis de six (6) mois.

### **ARTICLE 2 – DESIGNATION**

Il est rappelé que le présent Bail porte sur des locaux composés comme suit :

Immeuble : « Le Décisium » - Bâtiment B - 1 rue Mahatma Gandhi - Parc d'activités de la Beauvalle – 13100 AIX-EN-PROVENCE

- . Niveau : 1<sup>er</sup> étage
- . Lot : 2C
- . Surface indicative quote-part de parties communes incluses : 127 m<sup>2</sup> environ ;
- . Parkings: 3 emplacements de parking extérieurs communs
- . Lots : P8 à P10

Le Preneur déclare connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir précédemment occupés, les accepter dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent, et vouloir faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits locaux et de leur adaptation à son activité.

### **ARTICLE 3 – LOYER**

Le loyer annuel en principal est fixé à la somme de **20.955 € H.T. /H.C.** (VINGT MILLE NEUF CENTS CINQUANTE-CINQ EUROS HORS TAXES HORS CHARGES), TVA en sus au taux en vigueur au jour des règlements.

Le montant du loyer s'entend en valeur de l'Indice du Coût de la Construction du trimestre le plus récemment publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques à la date de prise d'effet du présent avenant, soit **l'ICC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013.**

### **ARTICLE 4 - INDEXATION**

De plein droit, le loyer fixé à l'article 3 des présentes, évoluera chaque année au 1<sup>er</sup> février, proportionnellement aux variations de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953.

La première indexation s'effectuera le 1<sup>er</sup> février 2015, en prenant le montant du loyer annuel fixé à l'article 3 des présentes, en lui appliquant pour indice de base **l'ICC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013**, et pour indice de comparaison l'indice ICC du même trimestre de l'année suivante.

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

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les Parties. A défaut d'accord, les Parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS sur requête de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les Parties.

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

#### **ARTICLE 5 - AMIANTE**

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le rapport de diagnostic amiante et la fiche récapitulative établis le 28 septembre 2004 par la société SIENA INGENIERIE, conformément au décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets numéro 97-855 du 12 septembre 1997, numéro 2001-840 du 13 septembre 2001 et numéro 2002-839 du 3 mai 2002, ainsi que l'attestation sur l'honneur, qui sont annexés aux présentes.

#### **ARTICLE 6 – ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

- . Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, sont annexés aux présentes un état des risques naturels miniers et technologiques ainsi qu'une information sur les sinistres qui révèle qu'il n'y a pas eu d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.

Le Preneur déclare en avoir parfaitement connaissance pour les avoir reçus préalablement à la signature des présentes.

- . Pour l'information du Preneur, est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Energétique, établi le 2 mai 2012 par la société SINTEO conformément aux dispositions de l'article R134-5 du Code de la construction et de l'habitation..

#### **ARTICLE 7 – AUTRES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS**

Toutes les autres charges, clauses et conditions du Bail susvisé non expressément modifiées par les présentes, demeurent inchangées et conservent leur plein et entier effet.

Le présent avenant et ses annexes fait partie intégrante du Bail et forme avec celui-ci une seule et même convention.

**ANNEXES :**

- Documents relatifs à l'amiante
- Etat des risques naturels miniers et technologiques et information sur les sinistres
- Diagnostic de Performance Energétique
- Plans

Fait en trois exemplaires,

A Paris, le

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

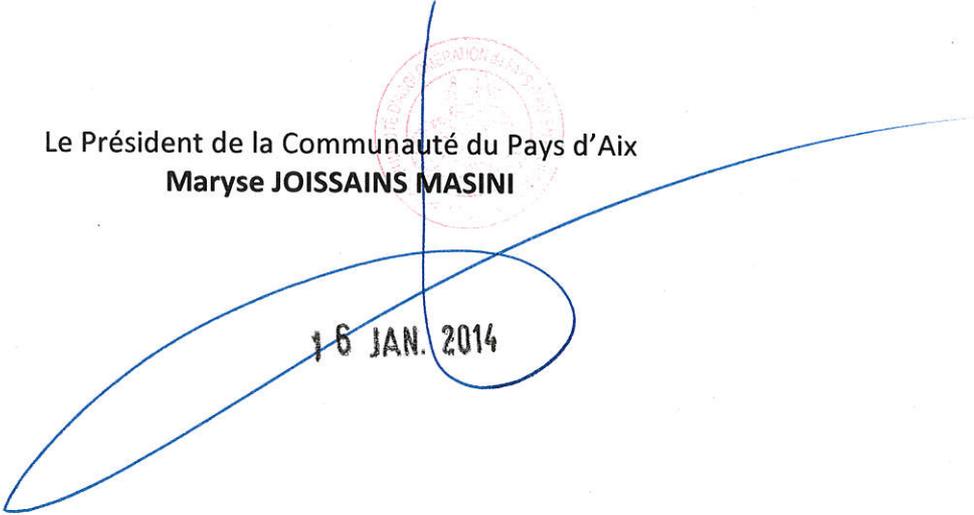
**OBJET : Affaires juridiques - Renouvellement du bail des locaux du Décisium Bâtiment A2 1er étage d'une superficie de 127 m<sup>2</sup> et 3 emplacements de parkings P8 à P10**

---

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 JAN. 2014