

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140619-2014_B210-DE
Date de télétransmission : 24/06/2014
Date de réception préfecture : 24/06/2014



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 JUIN 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_B210

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Renouvellement du bail des locaux de la Cité des Métiers – Rez-de-chaussée + ½ sous-sol + 1er étage d'une superficie de 155 m²

Le 19 juin 2014, 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 13 juin 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate – CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIE Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaucueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(e)s avec pouvoir :

CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset, donne pouvoir à CIOT Jean-David – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à CHARRIN Philippe – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS-MASINI Maryse – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à JOUVE Mireille

Excusé(e)s :

BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence

Monsieur Jean-François CORNO donne lecture du rapport ci-joint.

02_4_01

BUREAU DU 19 JUIN 2014

Rapporteur : Jean-François CORNO

Politique publique : Ressources

Thématique : Affaires juridiques

Objet : Renouvellement du bail des locaux de la Cité des Métiers – Rez-de-chaussée + ½ sous sol + 1^{er} étage d'une superficie de 155 m²
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Pour les besoins de ses services au public, la Communauté du Pays d'Aix occupe depuis le 1^{er} avril 2005 des bureaux situés au RDC d'un immeuble 1, cours Sextius, à Aix-en-Provence, dans lesquels est installée la Cité des Métiers depuis le 1^{er} octobre 2011.

Le loyer annuel actuel est de 45.919,80 € HT soit 55.103,76 € TTC.

La CPA entend poursuivre son occupation sur ce site. Aussi, il vous est demandé de renouveler le bail concernant la location de ces bureaux de 155 m², pour le même loyer annuel.

Exposé des motifs :

Pour les besoins de ses services au public, la Communauté du Pays d'Aix occupe depuis le 1^{er} avril 2005 des bureaux situés au RDC d'un immeuble 1, cours Sextius, à Aix-en- Provence.

Depuis le 1^{er} octobre 2011, la Communauté du Pays d'Aix a souhaité y installé la Cité des Métiers, ce local étant situé sur un axe très passant.

Le loyer actuel est de 45.919,80 € HT soit 55.103,76 €TTC.

La CPA entend poursuivre son occupation sur ce site. Aussi, il vous est demandé de renouveler le bail concernant la location de ces bureaux de 155 m², pour le même loyer annuel, avec une durée maximale de 9 ans comprenant une durée initiale ferme de 3 ans.

Pour le renouvellement de ce bail, un avis des Domaines a été sollicité. La valeur locative de ce bien a été estimée à 43.400 euros HT par an.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2004_B254 du Bureau Communautaire du 26 novembre 2004 décidant la location de locaux d'une superficie de 155 m² sis 1 cours sextius à Aix en Provence ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 délégrant 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°2014- -001L1604B du 27 mai 2014 ;

VU l'avis de la Commission Ressources et Moyens en date du 6 juin 2014 ;

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 de bureaux d'une superficie de 155 m², situés au RDC de l'immeuble 1, cours Sextius à Aix-en-Provence pour un loyer annuel de 45.919,80 € HT soit 55.103,76 €TTC. ainsi que le projet de bail dont un exemplaire est annexé au présent rapport ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tout document relatif à cette location.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
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° 2014-001L1604B

Communauté du Pays d'Aix
Direction des Affaires Juridiques
et de la Commande Publique
CS 40868
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX1

DOMAINE

CONTRÔLE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

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)

ANNULE ET REMPLACE LE PRECEDENT AVIS

1. **Service consultant** : Communauté du Pays d'Aix
Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
Affaire suivie par : Mme LAMETA
2. **Date de la consultation** : 16/05/2014
Dossier reçu le : 22/05/2014
Dossier complété le : 27/05/2014
Visite le : 23/05/2014
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** :
 - renouvellement du bail des locaux occupés par la Cité des Métiers
 - Détermination de la valeur locative de ces locaux.
4. **Propriétaire** : Consorts Blanchard représentés par l'Agence Figuière immobilier
5. **Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer** :
Commune d'AIX EN PROVENCE
Lieu-dit : 1 cours Sextius
Cadastre : Section AM parcelle n°171
Local à usage commercial qui comprend :
 - en rdc, boutique en angle et trois vitrines d'une longueur de 7ml environ d'une superficie de 66,40 m² équipée d'un sanitaire (WC et lavabo),
 - en demi-sous-sol, bureaux : une partie borgne et une partie éclairée par un vasistas au niveau du trottoir de la rue Lisse des Cordeliers, pour une superficie de 77 m² environ,

- au 1er étage, accessible depuis un escalier à colimaçon, un petit bureau (12m²) à usage de local social possédant un accès sur une vaste terrasse.

Eléments d'équipements : électricité, chauffage individuel au gaz, boutique équipée de la climatisation.

Etat général d'entretien : assez bon, mais problèmes permanents d'humidité, capacité d'accueil limitée, les bureaux ne sont pas tous accessibles aux personnes à mobilité réduite (notamment salle avec ordinateurs).

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

- 1°) Locaux à usage de Cité des Métiers
- 2°) Situation sur le Cours Sextius, à proximité de la place de la Rotonde et du siège de la Communauté du Pays d'Aix (CPA).
- 3°) Eléments de plus-value ou de moins-value : très bon emplacement, intérêt de convenance pour le preneur, parkings publics payants à proximité. Jouissance d'une vaste terrasse au 1^{er} étage. Secteur bruyant, locaux humides.

7. Situation locative existante - Situation locative proposée :

- 1°) Location par la CPA par bail civil du 14/03/2005.
- 2°) Renouvellement du bail.

9. VALEUR LOCATIVE RETENUE : elle est sensiblement égale à 43 400 € HT par an, charges locatives seules en sus.

12. Réalisation d'un accord amiable : le loyer demandé (46 500 € HT euros par an) :

- ~~a. Peut être accepté comme n'excédant pas la valeur locative.~~
- b. Peu différent de la valeur locative (supérieur d'environ 7%), 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 la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

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 27 mai 2014

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

**BAIL SOUMIS AUX DISPOSITIONS DU CODE CIVIL PORTANT SUR LES LOCAUX
SITUES 1, COURS SEXTIUS – 13100 AIX EN PROVENCE**

Entre :

M.M Frédéric et Gilles BLANCHARD et Madame Catherine BLANCHARD-TISSANDIER, domiciliés pour les présentes 1145 Chemin de la Bastide Rouge, 13100 AIX EN PROVENCE,

Indivision venant aux droits de Mme Suzanne BLANCHARD, précédente bailleresse décédée, représentée par M. Gilles BLANCHARD dûment habilité aux fins des présentes, selon pouvoir annexé aux présentes,

ci-après dénommés «Le BAILLEUR »

d'une part,

et

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX, Établissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est sis Hôtel de Boadès, 8, place Jeanne d'Arc – CS 40868 – 13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1,

Représentée par son président, Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, ou son représentant, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Bureau Communautaire n°2014_du 19 juin 2014,ci-après dénommée « LE PRENEUR »

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

Par la présente, les parties conviennent d'un commun accord de renouveler le précédent bail du 14 mars 2005 venu à échéance le 31 mars 2014.

ARTICLE 1 : Objet du bail

Le présent bail a pour objet la location à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix de locaux situés, 1, cours Sextius – 13100 AIX-EN-PROVENCE,

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles 1713 à 1751 du code civil,

ARTICLE 2 : Désignation de l'immeuble

Les locaux loués d'une superficie de 155 m² sont composés :

- en rez-de-chaussée, d'un local (et de 3 vitrines) d'une superficie de 66,40 m² équipée d'un sanitaire (un WC et un lavabo)

- en demi sous-sol, des bureaux pour une superficie de 77 m² environ
- au 1^{er} étage, un petit bureau de 12 m² avec un accès sur une vaste terrasse

Parking : Pas de parking attribué à ce local,

ARTICLE 3 : Usage des lieux loués

Les locaux sont exclusivement loués à usage de bureaux pour les services du PRENEUR, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix.

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

ARTICLE 4 : Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée maximale de 9 ans avec une durée initiale ferme de 3 ans.

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

ARTICLE 4-1 : Durée initiale

Le présent bail est consenti pour une durée initiale de trois années fermes, entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2014 et pour se terminer le 31 mars 2017.

Article 4-2 : Reconduction

A l'issue de la période initiale fixée ci-dessus, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre partie dans les conditions définies à l'article 4-3 ci-après, le présent bail se renouvellera par tacite reconduction pour des périodes successives de trois années, sans que la durée maximale de cette reconduction ne puisse excéder six années.

LE BAILLEUR aura la faculté de délivrer congé au PRENEUR à l'expiration de chaque période triennale, par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié moyennant un préavis minimum de six mois,

LE PRENEUR aura, à partir des périodes triennales de reconduction, la faculté de délivrer congé à l'expiration de chaque période annuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié moyennant un préavis minimum de six mois.

ARTICLE 4-3 : Congé

Tout congé devra être notifié aux moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de six mois ci-dessus constitue un délai de préavis au sens du présent contrat,

ARTICLE 5 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi concomitamment à l'état des lieux de sortie après la signature du présent bail.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat,

Au cas ou pour une raison quelconque, l'état des lieux ne serait pas dressé et notamment si le preneur faisait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

ARTICLE 6 : Conditions financières

ARTICLE 6-1 : Le loyer

Montant du loyer :

Le loyer annuel est fixé en principal à cinquante-cinq mille cent trois euros soixante-seize (55 103,76) TTC.

Le loyer est payable par trimestre et d'avance,

Modalité de versement

LE PRENEUR est un établissement public de coopération intercommunale soumis aux règles de la comptabilité publique conformément aux dispositions de l'article 2 du décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique ainsi qu'aux principes de l'annualité budgétaire.

Le paiement interviendra sous forme de virement bancaire, par mandat administratif, sur présentation d'une demande de paiement libellée au nom du PRENEUR.

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 à partir du 1^{er} janvier pour le paiement du 1^{er} trimestre de l'année civile, au plus tard le 13 février pour le paiement du 2^e trimestre, au plus tard le 15 mai pour le 3^e trimestre et au plus tard le 15 août pour le paiement du 4^e trimestre.

Le paiement du 2ème et du 3ème trimestre interviendra au 1^{er} juillet 2014.

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

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.

ARTICLE 6-2 : Charges, contribution, impôts et taxes

a) les charges

En plus du loyer convenu, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à toute personne morale que celui-ci désignera la quote-part des 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 le texte est annexé au présent bail.

Ces remboursements sont comme les loyers soumis à TVA.

Le paiement de ces charges fera l'objet d'un appel à provision trimestriel, Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des charges réellement exposées l'année précédente, le BAILLEUR devant dresser un mois avant l'échéance de la régularisation, un décompte faisant ressortir la quote-part du PRENEUR afin de faciliter l'apurement des comptes.

b) Contributions, impôts et taxes

LE PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxes locatives et autres de toute nature le concernant ou relative à son activité auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis en sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

LE PRENEUR supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe foncière relative aux locaux loués, toutes nouvelles contributions, taxe municipale ou autres, et augmentation d'impôts qui pourrait être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit.

En cas de remplacement par un autre ou de création de nouveaux impôts, taxes et droits mis à la charge du propriétaire dans le cadre de la présente location, le preneur sera soumis de plein droit au paiement intégral de ceux-ci.

ARTICLE 6-3 : La révision du loyer

Le montant du loyer sera réajusté chaque année au 1^{er} avril en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, base 100 au 4^e trimestre 1953,

Cette indexation interviendra le 1^{er} avril 2015.

L'indice de base est celui du 3^e trimestre 2013, soit 1612.

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 conviendront d'utiliser l'indice qui serait publié en remplacement ; à défaut de remplacement, elles conviendront 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 lequel il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 6-4 : 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.

ARTICLE 6-5: 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

CS 40868

13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

ARTICLE 7 : Entretien, réparations, travaux

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

Le PRENEUR aura à sa charge l'entretien courant des locaux et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 98-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon vice de construction, cas fortuit ou force majeur.

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 pourraient être à la charge de ce dernier, et dont la nécessité apparaîtrait dans les lieux loués, sous peine d'être tenu 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 de 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 le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercées 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.

Pour le cas où les travaux nécessaires à l'activité du PRENEUR ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation du bail automatiquement sans indemnité par application de l'article 1722 du CODE CIVIL ;

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 et 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, en application des conditions générales du louage, 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 été averti de cette visite au moins 48 heures à l'avance.

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

ARTICLE 8 : 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-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 lieux loués ; au cas où le BAILLEUR serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du PRENEUR, celui-ci devrait le garantir de tout somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mise 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 tenue et à celles qui sont propres à son activité, de manière que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra à aucun moment encombrer les parties communes de l'immeuble par des objets ou effets mobiliers lui appartenant et devra se conformer aux prescriptions du règlement d'immeuble pour l'élimination des ordures ménagères, ou déchets dus à son activité.

Le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

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 9 : Aménagement particulier

D'une manière générale, le PRENEUR ne pourra 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 apporter une plaque et une enseigne extérieure comprenant son logo et sa dénomination.

L'installation de ces dispositifs devra être réalisés dans les règles de l'art conformément aux dispositions du règlement régissant la copropriété.

ARTICLE 10 : Règlement d'immeuble et de copropriété. Documents techniques

Le PRENEUR devra se conformer aux règlements actuels et futurs de l'immeuble qui seront régulièrement portés à sa connaissance, ainsi qu'aux usages.

Le PRENEUR devra le cas échéant, se conformer aux clauses du règlement de copropriété dont un exemplaire lui a été communiqué à la signature du présent bail.

En outre, le PRENEUR, a eu communication des documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués et s'engage expressément à en respecter les prescriptions . Ces documents sont annexés au présent

ARTICLE 11 : Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de réparation.

- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat 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 12 : Réglementation sur l'amiante

Chacune des parties reconnaît qu'elle est pleinement informée des dispositions de l'article L1334-13 du Code de la santé publique et de celles du décret n°96-97 du 7 février 1996 imposant au propriétaire d'immeuble de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation d'avoir procédé, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause à savoir :

- construction antérieure au 1^{er} janvier 1950 : 31 décembre 1999 ;
- construction entre le 1^{er} janvier 1950 et le 1^{er} janvier 1980 : 31 décembre 1998 ;
- construction postérieure entre le 1^{er} janvier 1980 et le 28 juillet 1996 : 31 décembre 1999 ;
- construction antérieure au 1^{er} juillet 1997 : recherche de la présence d'amiante dans les faux-plafonds avant le 31 décembre 1999.

Le Bailleur déclare qu'un contrôle a été effectué par la société OPERA GROUPE dont le siège est 27 rue Bleue 75009 PARIS en date du 24 mai 2011. Le preneur déclare avoir pris connaissance de ce dossier ci-après annexé, duquel il résulte qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les plaques ondulées de la toiture.

Le Bailleur s'engage à faire procéder, à ses frais, aux contrôles périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de vérifier s'il se dégrade, conformément aux recommandations de la société OPERA GROUPE.

Il est expressément précisé que la toiture a été entièrement remplacée en 2012.

ARTICLE 13 : Etat des risques

En application des dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, relatives à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, le Bailleur déclare que le bien :

- * n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention de risques technologiques;
- * est situé dans une commune couverte par un plan de prévention des risques prévisibles ;
- * est situé dans une zone de sismicité ;

Un état des risques est annexé au présent contrat.

ARTICLE 14 : Diagnostic de performance énergétique

Les locaux objets des présentes sont soumis aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation traitant des catégories de bâtiments auxquels ne s'appliquent pas les dispositions du même code relative au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, le Bailleur n'est pas tenu de délivrer au Preneur un diagnostic de performance énergétique.

ARTICLE 15: Assurances

ARTICLE 15-1 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.

ARTICLE 15-2 : Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR garantira auprès de compagnie notoirement solvable, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général,

Le PRENEUR devra contracter une assurance couvrant la responsabilité civile et les risques locatifs et devra faire son affaire personnelle de l'assurance de ses mobiliers, matériels et marchandises garantissant les lieux loués et les détériorations immobilières consécutives à un vol ou à une tentative de vol par effraction.

Il souscrira également une garantie bris de glace.

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 15-3 : Renonciation à recours

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués.

Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PERENEUR et ses assureurs,

ARTICLE 16: cession

Toute cession éventuelle du présent bail est interdite.

ARTICLE 17: Sous-location

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

ARTICLE 18 : 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 délivrer par huissier de justice demeuré sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR.

ARTICLE 19: 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 au jour convenu, libres de toute occupation, il devrait payer, en plus d'une indemnité d'occupation, une somme correspondant à 1/30e 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 20: 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 d'instance ou de Grande Instance d'Aix en Provence.

ARTICLE 21 : Élection de domicile

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

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables ;
- Décret n°97-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives ;
- État des lieux établi contradictoirement ;
- Règlement de copropriété, règlement d'immeuble et documents techniques ;
- Diagnostic amiante ;
- Etat des risques ;
- Pouvoir habilitant Monsieur Gilles BLANCHARD à signer.

Fait en cinq exemplaires

le

Le BAILLEUR	Le PRENEUR
	Pour le Président de la CPA Le Vice-président de commission délégué aux Bâtiments et Foncier
Gilles BLANCHARD	Jean-François CORNO

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Renouvellement du bail des locaux de la Cité des Métiers – Rez-de-chaussée + ½ sous-sol + 1er étage d'une superficie de 155 m²

VU la délibération n° 2014_A088 du 22 mai 2014 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 JUIN 2014