

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140619-2014_B211-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_B211

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Renouvellement du bail du parking du Quatuor (30 places)

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 – MÉI 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_02

BUREAU DU 19 JUIN 2014

Rapporteur : Jean-François CORNO

Politique publique : Ressources

Thématique : Affaires juridiques

**Objet : Renouvellement du bail du parking du Quatuor (30 places)
Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix est propriétaire des bâtiments du Quatuor C et D et locataire d'une partie du Quatuor B, sis route de Galice à Aix-en-Provence, soit une superficie globale de bureaux de 3600 m² pour seulement 92 places de parking en sous-sol. Par délibérations n°2004_B253 du 26 novembre 2004 et n°2005_B027 du 4 mars 2005, le Bureau communautaire a décidé la location de 30 places de parking supplémentaires en sous-sol à la Société Appart'Valley. Un bail d'un an renouvelable par tacite reconduction dans la limite de 9 ans a été conclu le 15 mars 2005. Il convient de le renouveler pour une période d'un an renouvelable par tacite reconduction sans limitation de durée. Le nouveau loyer annuel proposé est de 21.005 € HT, soit 25.206 € TTC.

Exposé des motifs :

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix est propriétaire des bâtiments du Quatuor C et D et locataire d'une partie du Quatuor B, sis route de Galice, soit une superficie globale de bureaux de 3600 m² pour seulement 92 places de parking en sous-sol. Par délibérations n°2004_B253 du 26 novembre 2004 et n°2005_B027 du 4 mars 2005, le Bureau communautaire a décidé la location de 30 places de parking supplémentaires en sous-sol à la Société Appart'Valley. Il convient de renouveler ce bail pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction. Le nouveau loyer annuel proposé est de 21.005 € HT, soit 25.206 € TTC.

Le 1^{er} août 2008 la société Quiétude EVASION devenait le propriétaire du fonds de commerce (avenant n°2 au bail) et le 1^{er} janvier 2009, la Société NEWCO APPART AIX-CITY reprenait la majorité des lots qui appartenaient à la société Quiétude Evasion (avenant n°3 au bail). Le projet de bail sera donc conclu avec la Société NEWCO APPART AIX CITY.

Une évaluation des Domaines en date du 27 mai 2014 a estimé la valeur locative de ces places à 23 700 euros HT.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU les délibérations n°2004_B253 du 26 novembre 2004 et n°2005_B027 du 4 mars 2005 du Bureau communautaire décidant la location de 30 places de parkings supplémentaires en sous-sol pour les bâtiments du Quatuor ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 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°2014-001L1603B 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** la location de 30 places de parkings supplémentaires auprès de la Société NEWCO APPART AIX-CITY pour une période d'un an renouvelable par tacite reconduction sans limitation de durée, pour un loyer annuel de 21.005 € HT, soit 25.206 € 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@dgifp.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@dgifp.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2014-001L1603B

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 : néant
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** :
 - renouvellement du bail de 30 emplacements de stationnement occupés par la CPA
 - Détermination de la valeur locative de ces locaux.
4. **Propriétaire** : SCI Gabriel
5. **Description sommaire de l'immeuble et/ou des locaux à évaluer** :
Commune d'AIX EN PROVENCE
Lieu-dit : Le Quatuor – 42 route de Galice
Cadastre : Section CR parcelle n°111

Au sous-sol de l'immeuble dénommé Le Quatuor, 30 emplacements de stationnement, loués cinq jours par semaine (jours ouvrés hors week-end) et de 7 heures à 20 heures.

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

- 1°) Locaux à usage de parking
- 2°) Situation sur la route de Galice, à proximité des autoroutes.
- 3°) Eléments de plus-value ou de moins-value : stationnement difficile dans le secteur.

7. Situation locative existante - Situation locative proposée :

- 1°) Location par la CPA .
- 2°) Renouvellement du bail.

9. VALEUR LOCATIVE RETENUE : elle est sensiblement égale à 23 700 € HT par an, charges locatives seules en sus.

12. Réalisation d'un accord amiable : le loyer demandé (25 720 € H.T. euros par an) :

- ~~a. Peut être accepté comme n'excédant pas la valeur locative.~~
- b. Peu différent de la valeur locative, pourra être accepté (supérieur d'environ 8,5%) en considérant la rareté de ce type de biens offerts à la location dans le secteur.*
- ~~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

LOCATION 30 EMPLACEMENTS DE PARKING

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX, dont le siège est sis à l'Hôtel Boadès – CS 40868 – 13626 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1, représentée par son Président, Mme Maryse JOISSAINS-MASINI ou son représentant agissant aux présentes en vertu d'une délibération du bureau communautaire n°2014_B du 19 Juin 2014.

Dénommée ci-après «LE PRENEUR»,

D'UNE PART,

ET,

La Société NEWCO APPART AIX au capital de 10 000 EUROS dont le siège social se situe 3 Bd René Descartes – Téléport 3 – 86960 FUTUROSCOPE immatriculée au registre du commerce de Poitiers sous le n) 509 651 980 et représentée par Hélène MINGOT gérante, dûment habilité à cet effet

Dénommée ci-après «LE BAILLEUR»

D'AUTRE PART,

Il a été convenu ce qui suit :

DESIGNATION :

Le présent bail a pour objet la location de trente (30) emplacements de stationnement situés au 2ème sous-sol du « bâtiment G » de l'immeuble situé 42 Route de Galice, 13090 AIX-EN-PROVENCE portant les numéros 10 et 84 à 112.

USAGE DES LIEUX LOUES

Les places sont exclusivement louées durant les jours ouvrés de 7h00 à 20h00 pour les services du PRENEUR.

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

PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

Cette location est consentie et acceptée pour une DUREE de UN AN renouvelable par tacite reconduction pour la même durée, faute de congé donné ou reçu tant par le bailleur, que par le preneur au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le présent bail prendra effet à compter du 16 mars 2014.

LOYER :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel hors taxes de :

VINGT ET UN MILLE CINQ EUROS (21.005€)

payable par trimestre et, d'avance le premier jour du mois.

Le paiement interviendra sous forme de virement bancaire 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.

Il est précisé que tout mois commencé est dû en entier et qu'il ne sera accordé aucune réduction en cas d'absence de quelque durée que ce soit.

Le loyer fixé ci-dessus, sera révisé chaque année, en fonction des variations de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E, à partir du 2^{ème} trimestre, soit au 1^{er} avril. Le dernier indice connu à prendre en compte est celui du 4^{ème} trimestre 2013 soit 124.83. La 1^{ère} révision interviendra le 1^{er} avril 2015.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

La présente location est consentie et acceptée aux clauses charges et, conditions suivantes que le preneur s'engage expressément à accepter et supporter.

- 1) Obligation d'occuper l'emplacement qui lui est attribué sans pouvoir l'échanger, le prêter ou le céder en cas d'absence ou de départ ;
- 2) Obligation de ranger lui-même son véhicule et de ne pas le faire stationner, en aucuns cas, en dehors des limites de sa location, sur les voies de dégagement ou les passages communs ;
- 3) Obligation de ne circuler à l'intérieur du garage qu'à une allure extrêmement modérée ; le preneur est seul responsable des accidents corporels et des dégâts matériels qu'il pourrait causer à l'intérieur du garage, tant aux voitures qu'à l'immeuble ;
- 4) Obligation de fermer doucement les portières de son véhicule pour éviter toutes

nuisances sonores.

- 5) Interdiction de faire tourner exagérément le moteur, à l'intérieur du garage ;
- 6) Interdiction d'effectuer dans le garage un travail de réparation ou de lavage de voiture, ou de vidange et de graissage ;
- 7) Interdiction d'encombrer la circulation dans les parties communes ;
- 8) Interdiction d'utiliser l'installation électrique à un autre usage que celui de l'éclairage ;
- 9) Obligation de prendre toutes les dispositions pour éviter les accidents causés par le gel, le preneur étant seul responsable de toutes conséquences dues au gel ;
- 10) Obligation de se conformer aux règlements intérieurs et de police et :
 - de ne pas fumer dans le garage, ni y allumer des appareils non électriques ;
 - de ne pas remplir le réservoir d'essence, le moteur étant en marche ;
 - de ne pas faire usage à l'intérieur du garage de tout appareil sonore ou de tout dispositif susceptible d'incommoder le voisinage ;
 - de ne pas entreposer dans les véhicules des chiffons imprégnés de matière grasse ou inflammable, des huiles, du carburant, tout transvasement étant interdit à l'intérieur du garage ;
- 11) Obligation de prendre les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger, au début, comme au cours de la location, aucune réparation de quelque nature que ce soit, y compris les portes d'entrée, et les restituer dans l'état dans lequel ils étaient exploités ;
- 12) Obligation de souffrir sans diminution de loyer tous travaux que le bailleur entreprendrait quel qu'en soit la durée dès lors que le preneur conserverait l'usage de ses places ;
- 13) Obligation de s'assurer contre le vol et l'incendie de son véhicule, les dégâts au tiers et tous autres risques résultant de la disposition du garage ; le bailleur décline toute responsabilité en cas de dégâts matériels occasionnés par le preneur aux autres véhicules ou, en cas d'incendie provoqué par le véhicule du preneur ; en outre, le bailleur décline toute responsabilité en cas de vol du véhicule à l'intérieur du garage, de cambriolages des voitures, qu'il s'agisse d'objets déposés à l'intérieur du véhicule, de pièces détachées, d'essence, etc.
En outre, le preneur devra obligatoirement fournir chaque année son attestation d'assurance sans que le bailleur ait à lui demander
- 14) Obligation d'informer le Bailleur de tout accident, sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- 15) Obligation d'acquitter la Taxe d'Habitation, taxe d'ordures ménagères et autres impôts et taxes concernant les parkings loués de manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété à cet égard ;

16) Obligation d'acquitter la quote-part des charges de copropriété et d'ASL incombant ordinairement aux locataires ;

17) Obligation de régler sa part locative dans les dépenses d'eau et d'électricité du garage, ainsi que la T.V.A. ;

18) Obligation de satisfaire aux charges de ville, de police ou autres dont les locataires sont ou seront tenus ;

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'une quittance de loyer, ou des accessoires, ou a défaut d'exécution de l'une des clauses et conditions du présent engagement de location et, 30 jours après une sommation de payer les sommes dues, y compris les frais et intérêts d'exécuter, demeurée infructueuse, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, l'expulsion ayant lieu sur simple ordonnance de référé sans autre formalité judiciaire et malgré toutes offres réelles ou consignations ultérieures.

REGLEMENT DES LITIGES :

Pour 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.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution de la présente location, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le Bailleur en sa demeure ci-dessus.

FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte sont à la charge du preneur.

**FAIT EN TRIPLE EXEMPLAIRES,
A AIX-EN-PROVENCE, le**

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Renouvellement du bail du parking du Quatuor (30 places)

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