

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20141106-2014_B407-DE
Date de télétransmission : 13/11/2014
Date de réception préfecture : 13/11/2014



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 6 NOVEMBRE 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_B407

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Renouvellement du bail des locaux COMMINDUS - Lot 6

Le 6 novembre 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 31 octobre 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, président – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – 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 – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – 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 – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – MALLIE Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – 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 BRAMOULLÉ Gérard – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues, donne pouvoir à FREGEAC Olivier – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à LAGIER Robert – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque, donne pouvoir à MEÏ Roger

Excusé(e)s :

ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde

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

02_4_02

BUREAU 6 NOVEMBRE 2014

Rapporteur : Jean-François CORNO

Politique publique : Ressources

Thématique : Affaires juridiques

Objet : Renouvellement du bail des locaux COMMINDUS – Lot 6
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°2008_B441, le Bureau communautaire du 2 décembre 2008 a approuvé le renouvellement du bail des locaux du lot 6 COMMINDUS, sis 125 rue Henri BESSMER, Pôle d'activités des Milles pour accueillir les archives de la CPA.

Le bail venant à expiration le 30 novembre 2014, il y a lieu de le renouveler à partir du 1^{er} décembre 2014.

Exposé des motifs :

Par délibération n°2008_B441, le Bureau communautaire du 2 décembre 2008 a approuvé le renouvellement du bail des locaux du lot 6 COMMINDUS, sis 125 rue Henri BESSMER, Pôle d'activités des Milles pour accueillir les archives de la CPA .

Le bail venant à expiration le 30 novembre 2014, il y a lieu de le renouveler à partir du 1^{er} décembre 2014 pour une période de 6 ans, soit jusqu'au 30 novembre 2020, avec une possibilité de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 6 mois à l'avance.

Le loyer actuel versé par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix est de 27.969,36 € HT soit 33.563,20 € TTC et la provision sur charges de 1.600 € HT, soit 1.920 € TTC.

L'indice de référence ayant baissé, le nouveau bail est proposé moyennant un loyer annuel de 27.950 € HT, soit 33.540 € TTC et une provision sur charges de 1.600 € HT, soit 1.920 € TTC.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2008_B441 du Bureau communautaire du 2 décembre 2008 approuvant le renouvellement du bail des locaux COMMINDUS lot 6 ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 modifiée par la délibération n°2014_A184 du Conseil communautaire du 14 octobre 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° en date du ;

VU l'avis de la Commission Ressources en date du 22 octobre 2014 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** le renouvellement du bail des locaux COMMINDUS lot 6, sis 125 rue Henri BESSMER, Pôle d'activités des Milles, pour une durée de 6 ans et un loyer annuel de 27.950 € HT, soit 33.540 € TTC et une provision sur charges de 1.600 € HT, soit 1.920 € TTC ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer le bail et tout document afférent à l'exécution de cette délibération ;

BAIL
COMMINDUS - 6

Entre :

SCI IMMONI domiciliée chez Monsieur Jean-Claude HELMER, 390 RD 10, Les Cabassols, 13126 VAUVENARGUES,

Représentée par Monsieur Jean-Claude HELMER, en sa qualité de gérant,

ci-après dénommée « Le BAILLEUR »

d'une part,

et

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX, sis Hôtel de Boadès, 8, place Jeanne d'Arc – CS 40868 – 13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 01,

Représentée par Monsieur Jean-François CORNO, Vice-président de commission de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix délégué en matière de Bâtiments et de foncier, dûment habilité aux présentes par délibération n°2014_ du Bureau communautaire du 6 novembre 2014,

ci-après dénommée « LE PRENEUR »

d'autre part,

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

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Au RDC, un local de 294 m² environ, dénommé lot 6, composé de 144 m² d'atelier/stockage et 150 m² de bureaux, le tout situé COMMINDUS – 125, Henri Bessemer – Pôle d'activités d'Aix les Milles – 13854 AIX EN PROVENCE CEDEX 3.

Tels que 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 bien les connaître pour les avoirs 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 six ans qui commenceront à courir le 1^{er} décembre 2014.

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

Le bailleur pourra donner congé à l'échéance 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 27.950 € HT soit 33.540 € TTC.

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 AJOUTEE, le Preneur s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou tout autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement .

ARTICLE 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 – ACTIVITÉS AUTORISÉES

1.1 - De n'utiliser les lieux loués qu'à usage de bureaux/stockage.

1.2 - De faire son affaire personnelle de tous griefs qui pourraient être faits au Bailleur au sujet de ces activités, de manière à ce que celui-ci ne soit jamais 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 et autres droits afférents à l'utilisation des lieux et aux activités qui son exercées.

2 – GARNISSEMENT

2.1 – Garnissement

De tenir les locaux 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 – RÉPARATIONS

3.1 – De prendre les lieux dans leur état actuel sans pouvoir prétendre pendant le cours du bail, à aucuns travaux, aménagements ou réparations de quelque nature que se soit.

3.2 – De maintenir en parfait état les 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 du gros-oeuvre dans tout 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 sol, murs et plafonds, aussi souvent que cela sera nécessaire. De souscrire ou continuer 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 pendant le 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 qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours.

De supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieurs 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 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 ou 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 objets des présentes, en tout ou partie, même à titre gratuit.

5 – PLAQUES – ENSEIGNE - PUBLICITÉ

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 canalisations : de ne rien faire, d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

6.5 – De continuer également tous les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres, qui ont pu être contractés par le Bailleur pour les lieux loués : d'en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon 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 combustibles ou 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 n'utiliser les ascenseurs en monte-charge que dans les conditions déterminées par leur constructeur ou la société chargée de leur entretien.

6.8 – 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 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, 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 par l'usage qu'il en fait.

8 – RESPONSABILITÉ 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, ascenseurs, 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 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, de fournisseurs ou 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 tous tiers ; ceci de façon à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété, recherché ou poursuivi à ce propos.

8.3 – Dé déclarer tous sinistres survenus dans les lieux loués à sa Compagnie d'Assurances et de donner 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'ouvertures, 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 le 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,

À 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, le 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 remises 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 1624 – 2^{ème} trimestre 2014.

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.

12 – IMPÔTS – 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 tout autres impôts dont le Bailleur pourrait être responsable à titre quelconque. Le Preneur en justifiera par présentations d'acquis, 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 aux 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 pourra être demandée au Preneur à chaque échéance du loyer principal. Dans ce cas, un décompte interviendra à l'expiration de chaque année civile. Cette provision est d'ores et déjà fixée pour l'exercice en cours à 1.600 € HT soit 1.920 € TTC.

12.5 – Les charges dues par le Preneur seront majorées de la TVA au taux en vigueur et facturées dans les conditions légales.

13 – DÉPÔT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie de 4.000 € HT soit 4.800 € TTC a été versé au Bailleur pour le précédent bail. Le Bailleur conservera cette somme au titre du dépôt de garantie du présent bail.

14 – MODIFICATION – TOLÉRANCE – INDIVISIBILITÉ

14.1 – Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte 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 RÉSULTOIRE - 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 – En cas d'inobservation par le locataire 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 tout 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.

15.3 – 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 cinq points. Toutefois, les intérêts ne seront facturés qu'à défaut de paiement dans les quinze jours de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception comportant mise en demeure de payer restée sans effet.

15.4 – À défaut de paiement du loyer, charges ou accessoires et de toutes sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze 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.

15.5 – 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 total 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^{ème} du dernier loyer annuel, majorée forfaitairement de 20 % et de la TVA au taux en vigueur ; les charges seront dues jusqu'au jour de la libération effective des locaux.

16 – ÉLECTION DE DOMICILE

16.1 – Le Bailleur fait élection de domicile en son Siège social.

16.2 – Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à Aix en Provence, en deux exemplaires,
le

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

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
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° 2014-001L3187

Communauté du Pays d'Aix
Direction des Affaires Juridiques
CS 40868
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

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)

- 1. Service consultant :** Communauté du Pays d'Aix
Direction des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
A l'attention de Mme Lameta
- 2. Date de la consultation :** le 09/10/2014
Dossier reçu : le 13/10/2014
Visite: 10/09/2013 (pour le dossier 2013-001L2279)
- 3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :**
 - renouvellement d'un bail de locaux à usage de bureaux et de stockage
 - Détermination de la valeur locative de ces locaux.
- 4. Propriétaire :** SCI IMMONI, représenté par M HELMER.
- 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 6, locaux à usage industriel et commercial, qui comprennent 144 m² de locaux d'activités / stockage, et 150 m² de bureaux.

Bâtiment édifié en parpaings, toiture bardeaux métalliques.

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

État 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 signé le 06/01/2009 et prenant effet à compter du 01/12/2008 en cours, pour 6 ans.
- 2°) Renouvellement à compter du 01/12/2014 - Indice de référence : ICC 2^{ème} trimestre 2014 (publié le 19/09/2014) : 1621,00.

9. VALEUR LOCATIVE RETENUE : elle est sensiblement égale à 27 960 € HT (vingt sept mille neuf cent soixante euros) par an, charges locatives seules en sus.

12. Réalisation d'un accord amiable : le loyer demandé (27 950 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).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'une année.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaires(s) concernés(s).

A Aix-en-Provence, le 20 octobre 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

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Renouvellement du bail des locaux COMMINDUS - Lot 6

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014, modifiée par la délibération n°2014_A184 du 14 octobre 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



13 NOV. 2014