

Acte rendu exécutoire par transmission
en Sous-préfecture d'Aix en Provence

Le

18 DEC. 2015



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B664

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Avenant de prorogation du bail du quatuor B

Le 17 décembre 2015, 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 11 décembre 2015, 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 – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – 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 – 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-Caude, vice-président, Trets – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIÉ Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – MERCIER Arnaud, vice-président, Venelles – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – 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 :

PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à ALBERT Guy

Excusé(e)s :

FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren

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

02_4_01

BUREAU DU 17 DÉCEMBRE 2015

Rapporteur : Jean-François CORNO

Politique publique : Ressources

Thématique : Affaires juridiques

Objet : **Avenant de prorogation du bail du quatuor B**
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le 21 mars 2007, la CPA prenait à bail des locaux dans un immeuble dénommé le Quatuor B sis à Aix-en-Provence, 40 route de Galice, d'une superficie de 186 m² au premier étage. Le 4 mai 2009, les parties ont formalisé l'extension du bail aux locaux situés au même étage d'une superficie de 132 m² ainsi que 3 emplacements de parking au 2^{ème} sous-sol.

Par délibération n°2011_B229, le Bureau communautaire du 10 juin 2011 a décidé de prendre à bail de nouveaux locaux au 1^{er} étage de l'immeuble le Quatuor B d'une superficie de 237 m² ainsi que 5 places de parking en sous-sol dans le cadre de la réorganisation des services de la CPA et de la volonté de regroupement des Directions au sein des différents sites.

La CPA est ainsi locataire de 555 m² au 1^{er} étage du Quatuor B ainsi que de 8 emplacements de parking en sous-sol pour un loyer annuel de 97 479,57 € HT et des charges annuelles à hauteur de 36 337,76 € HT.

Le bail signé le 5 juillet 2011 arrivant à échéance le 14 juillet 2016, un avenant de prorogation du bail est proposé avec une nouvelle période allant jusqu'au 14 juillet 2019 pour un loyer annuel de 80 925 € HT et des charges annuelles à hauteur de 31 000 € HT.

Passé cette date, le bail se poursuivra par tacite reconduction par période d'un an. Les autres dispositions du bail restent inchangées.

Un avis a été demandé au Service des Domaines qui a évalué la valeur locative hors charges de ces locaux à 80 000 € HT.

Exposé des motifs :

Le 21 mars 2007, la CPA prenait à bail des locaux dans un immeuble dénommé le Quatuor B sis à Aix-en-Provence, 40 route de Galice, d'une superficie de 186 m² au premier étage. Le 4 mai 2009, les parties ont formalisé l'extension du bail aux locaux situés au même étage d'une superficie de 132 m² ainsi que 3 emplacements de parking au 2ème sous-sol.

Par délibération n°2001_B229, le Bureau communautaire du 10 juin 2011 a décidé de prendre à bail de nouveaux locaux au 1^{er} étage de l'immeuble le Quatuor B d'une superficie de 237 m² ainsi que 5 places de parking en sous_sol dans le cadre de la réorganisation des services de la CPA et de la volonté de regroupement des Directions au sein des différents sites.

La CPA est ainsi locataire de 555 m² au 1^{er} étage du Quatuor B ainsi que de 8 emplacements de parking en sous-sol pour un loyer annuel de 97 479,57 € HT et des charges annuelles à hauteur de 36 337,76 € HT.

Le bail signé le 5 juillet 2011 arrivant à échéance le 14 juillet 2016, un avenant de prorogation du bail est proposé avec une nouvelle période allant jusqu'au 14 juillet 2019 pour un loyer annuel de 80 925 € HT et des charges annuelles à hauteur de 31 000 € HT. Passé cette date, le bail se poursuivra par tacite reconduction par période d'un an. Les autres dispositions du bail restent inchangées.

Un avis a été demandé au Service des Domaines qui a évalué la valeur locative hors charges de ces locaux à 80 000 € HT.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2011_B229 du Bureau communautaire du 10 juin 2011 approuvant la prise à bail de locaux de 237 m² dans l'immeuble le Quatuor B au 1^{er} étage ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau de Communauté ;

VU l'avis des Domaines N°2015-001L3415

Dispositif :

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

- **APPROUVER** l'avenant de prorogation au bail relatif aux locaux sis dans un immeuble dénommé le Quatuor B, 40 route de Galice à Aix-en-Provence, proposant qu'à l'issue de la période initiale se terminant le 14 juillet 2016, le bail se poursuivra par une nouvelle période allant jusqu'au 14 juillet 2019, pour un loyer annuel de 80 925 € HT et des charges annuelles à hauteur de 31 000 € HT, puis par tacite reconduction par période d'un an, dont un exemplaire est joint au présent rapport.

- **AUTORISER** Madame le président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cet avenant.

AVENANT N°1 AU BAIL CIVIL DU 5 JUILLET 2011

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société ATLANTIQUE MUR REGIONS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n°342 803 236
dont le siège social est sis à Saint Herblain (44800) - 2, rue Françoise Sagan

Représentée par sa société de gestion,

la Société ATLANTIQUE GERANCE

Société Anonyme au capital de 228 674 €
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP-14000025 en date du 16 juillet 2014,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n°342 762 176,
dont le siège social est à Saint-Herblain (44800) - 2, rue Françoise Sagan

Elle-même représentée par :

Monsieur Franck PERROCHON, en sa qualité de Directeur Général Délégué, dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'une part

ET :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX,

Etablissement 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 paragissant aux présentes en vertu d'une décision du en date du,
jointe en annexe.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'autre part

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé en date du 5 juillet 2011, la SCPI ATLANTIQUE MURS REGIONS a fait bail et donné à loyer à la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix dans l'immeuble « Le Quatuor Bâtiment B » 40, route de Galix 13100 Aix-En-Provence des locaux de bureaux situés au 1er étage d'une surface de 555m² y compris une quote-part des parties communes ainsi que 8 emplacements de parkings situés au 2ème sous-sol.

Le bail a pris effet le 15 juillet 2011 pour une durée de 5 années.

La Communauté d'agglomération du Pays d'Aix souhaitant se maintenir dans les locaux au-delà du terme du bail, les parties se sont rapprochées afin de convenir de la prorogation de celui-ci.

CECI AYANT ÉTÉ RAPPELE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 - DUREE :

L'article 3 DUREE est remplacé par :

Le bail du 5 juillet 2011 a été consenti et accepté pour une durée de cinq (5) années à compter du 15 juillet 2011 pour se terminer le 14 juillet 2016. Les Parties conviennent d'un commun accord de proroger la durée du bail pour une nouvelle période allant jusqu'au 14 juillet 2019. Passé cette date, le bail se poursuivra par tacite reconduction par période de un (1) an,

Chaque partie pourra mettre fin au bail en faisant délivrer, au moins neuf (9) mois à l'avance et pour le terme de chaque période, un congé notifié soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire.

Article 2 – CONDITIONS FINANCIERES :

A compter du 15 juillet 2016, il est convenu entre les Parties :

- Le montant du loyer annuel est ramené à 80.925,00 euros H.T. (Quatre-vingt mille neuf cent vingt-cinq euros hors taxes), dont 74.925,00 euros H.T. au titre des Bureaux, dont 6.000,00 euros H.T. au titre des parkings, + TVA au taux légal en vigueur payable trimestriellement et d'avance aux échéances du contrat de bail.
- Le montant des honoraires de gérance annuels est ramené à 4.046,25 euros hors taxes (Quatre mille quarante-six euros et vingt-cinq centimes) + TVA au taux légal en vigueur payable trimestriellement et d'avance aux échéances du contrat de bail.
- Le montant des charges annuelles forfaitaires est fixé à 31.000,00 euros H.T. (Trente et un mille euros hors taxes) + TVA au taux légal en vigueur payable trimestriellement et d'avance aux échéances du contrat de bail.

Article 3 - NOVATION :

En dehors des modifications visées aux articles 1 et 2 des présentes, le bail liant les Parties continuent de s'appliquer en toutes ses dispositions.

Fait à Nantes, le 3 décembre 2015
(En DEUX exemplaires originaux)

**LE BAILLEUR ou
SON MANDATAIRE ⁽¹⁾**

LE PRENEUR ⁽¹⁾

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "*LU ET APPROUVE*".

Annexe :
Délibération du

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@DGFI.P.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations
Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER
Téléphone : 04 42 37 54 29
Télécopie : 04 42 37 54 08
christine.boutillier@dgfi.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2015-001L3415

Communauté du Pays d'Aix
Département 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
Articles R4111-1 à R 4111-6 du CG3P)

- 1. Service consultant : Communauté du Pays d'Aix**
Direction Générale des Services
Département Affaires Juridiques, Commande Publique et Patrimoine
Affaire suivie par : Mme Marina LAMETA
- 2. Date de la consultation : 24/11/2015**
Dossier reçu le : 01/12/2015
Visite le : 09/09/2014
En présence de : Mme LAMETA (CPA)
- 3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :**
 - Projet de renouvellement du bail par la CPA
 - Détermination de la valeur locative du bien
- 4. Propriétaire présumé : Sté ATLANTIQUE MUR REGIONS SCPI**
- 5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune d'AIX EN PROVENCE

Adresse : Le Quatuor B - route de Galice

Cadastre : section CR parcelles n° 111 et 113

Descriptif : au 1^{er} étage, locaux à usage de bureaux et 8 emplacements de parking en sous-sol.

Superficie : 467,87 m² Carrez

5 a. Urbanisme : P.L.U. Approuvé le 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

6. Origine de propriété : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation

5 a. Urbanisme : PLU approuvé le 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

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

Description du bien : dans une impasse située derrière l'Hôtel Kyriad Prestige, dans un immeuble dénommé « Le Quatuor », bâtiment B en R+2, au 1er étage, locaux à usage de bureaux comportant bureaux, salle de formation et local social, cloisonnés par la CPA, avec 8 emplacements de stationnement en sous-sol. Sanitaires communs.

Éléments d'équipement : eau courante froide et chaude, électricité, chauffage et climatisation par 1 Unité de production groupe froid récente, ascenseur, locaux cloisonnés.

Éléments favorables : locaux en bon état, situés à proximité d'autres bureaux récemment acquis par la CPA (immeuble Le Quartz), bonne desserte par les grands axes de circulation, quartier peu éloigné du centre-ville, immédiate proximité d'un parking du personnel de la CPA sur la parcelle voisine.

Éléments défavorables : nuisances liées à la proximité de l'autoroute, quartier à vocation sociale.

Appréciation d'ensemble : locaux fonctionnels et en bon état.

6. Situation locative existante - Situation locative proposée :

1°) situation existante : bien loué à la CPA. Loyer actuel : 97 479,57 € HT hors charges

2°) situation proposée : renouvellement du bail avec un loyer annuel de 80 925 € HT.

7. DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE ACTUELLE :

La valeur locative annuelle du bien dont il s'agit est établie à :

80 000 € HT hors charges

(Quatre-vingt mille euros hors taxes et hors charges)

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations de France Domaine.

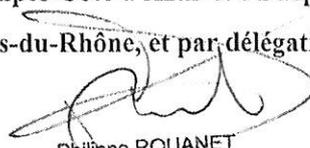
Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

Cette estimation correspond à la valeur locative actuelle du bien dont il s'agit. Une nouvelle consultation du service des Domaines serait nécessaire si l'opération n'est pas réalisée dans le délai d'un an ou si elle intervenait après une modification de la réglementation de l'urbanisme.

La présente estimation est donnée sous réserve de la déduction du coût, s'il est pris en charge par l'acquéreur, des travaux spécifiques liés à la présence éventuelle d'amiante (Code de la Santé Publique (CSP) art L 1334-13 Art R 1334-15 à R 1334-29.) ou de plomb (CSP : articles L 1334-5 et L 1334-6 – art R 1334-10 à 1334-13 ; art L 271-4 et R 271-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH). ou de termites et autres xylophages (cf. Code de la construction et de l'habitation art L 133-6 et R 133-1 - R 133-7 - art L 271-4 et R 271-5.) dans les biens immobiliers à évaluer.

A Marseille, le 11/12/2015

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,


Philippe ROUANET
Inspecteur-Divisionnaire
des Finances publiques

OBJET : Ressources - Affaires juridiques - Avenant de prorogation du bail du quatuor B

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014, modifiée, 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



17 DEC. 2015