

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES DU RHÔNE
=====

COMMUNE DE MIRAMAS

EXTRAIT
du REGISTRE des ARRÊTES du MAIRE

N° 251/2022

O B J E T :
Bail précaire d'un local situé 11
avenue Charles de Gaulle Miramas
cadastré BT n° 229 appartenant à la
SCI Rosalie.

Nous, MAIRE de la Commune de MIRAMAS,

VU l'article L.2122-22 et L.2122-23 du Code général des
collectivités territoriales,

VU la délibération n°27-2020 du Conseil Municipal de
Miramas du 10 juin 2020, donnant délégation d'attributions
du conseil municipal au Maire,

Nature : Décision du
Maire prise par
délégation

Matière : Domaine et
patrimoine - locations

CONSIDÉRANT que la commune de Miramas a besoin
d'un local pour des expositions temporaires, des
manifestations communales et métropolitaines, culturelles et
sociales, artisanales ou commerciales, ou de prêt de locaux de
dépannage,

CONSIDÉRANT l'accord entre la SCI Rosalie et la
commune de Miramas,

ACTE NOTIFIÉ LE :

DECIDONS

En exécution des pouvoirs susvisés,

- **D'ÉTABLIR** un bail précaire d'une durée d'un an à compter du 1^{er} octobre 2022, pour un local situé
sur la parcelle BT n° 229 avenue Charles de Gaulle moyennant un loyer mensuel de 2250 euros TTC
(deux mille deux cent cinquante euros).

- **D'IMPUTER** la dépense au budget chapitre et article correspondant.

Madame la Directrice Générale des Services et Monsieur le Trésorier d'Istres sont chargés,
chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.

Fait à Miramas, le 25 octobre 2022

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire
l'objet d'un recours pour excès de pouvoir
devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai
de deux mois à compter de la date de publication
le : 18/11/22

Le Maire

Frédéric VIGOUROUX



BAIL PRECAIRE

Entre les soussignés,

SCI ROSALIE

Immatriculée au RCS de Marseille sous le n° 839 199 569
Dont le siège social est au 24 Avenue de la Marne 13260 Cassis

Représentée par M TEJEDOR Lionel dûment habilité aux fins des présentes, domicilié ès-qualités
audit siège

Ci-après dénommé le bailleur,

COMMUNE DE MIRAMAS

Dont le siège social est sis HOTEL DE VILLE place Jean Jaurès 13140 Miramas
SIREN 211.300.637

Prise en la personne de son Maire en exercice M Frédéric VIGOUROUX dûment habilité aux fins
des présentes.

Ci-après dénommé le preneur,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

A titre précaire, dans le cadre des dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, par les
présentes, le bailleur donne bail à loyer au preneur qui l'accepte, le local ci-après désigné dans les
conditions ci-dessous décrites.

Il est expressément convenu entre les parties que la présente location à titre précaire est exclue du
champs d'application de la législation sur les baux commerciaux, des baux d'habitation et des baux
professionnels, au regard de l'usage des locaux et de la qualité du preneur.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES LIEUX LOUES

Le bailleur loue au preneur qui l'accepte, un local sis à Miramas (13140)
11 avenue Charles de Gaulle, d'une superficie de 271,77m² à usage d'activité.

Le local est loué avec alimentation en eau et électricité. Il est équipé d'un rideau métallique permettant la fermeture des entrées principales.

Ce local est bien connu du preneur qui l'agrée dans son état actuel sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, celui-ci l'ayant vu et visité en vue du présent bail. Il déclare que ce local convient parfaitement à la nature de l'utilisation envisagée et qu'il possède les commodités offertes pour l'entreprendre.

Le preneur établira les abonnements d'électricité, d'eau et de télécommunication à son nom et en supportera seul les charges.

Ce bail précaire est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions ci-après :

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL

La durée du présent bail sera d'un an
A partir du : 1^{er} octobre 2022
Pour se terminer le : 30 septembre 2023

Le preneur aura la faculté de mettre fin à la présente convention avec un préavis de trois mois, de manière anticipé, à tous moments.

De son côté, le bailleur dispose de la faculté de mettre fin par anticipation au présent bail, à tout moment en respectant un préavis d'un mois.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués devront servir au preneur, exclusivement, aux expositions temporaires, à l'occupation par un service public, aux activités d'information, aux manifestations communales et métropolitaines, culturelles et sociales, artisanales ou commerciales, ou de prêt de locaux de dépannage, à l'exception de celles bruyantes, malodorantes, dangereuses ou insalubres, ou contraires aux bonnes mœurs, et dans le respect de la réglementation en vigueur s'il s'agit de l'exploitation d'un établissement classé pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas versé de dépôt de garantie.

ARTICLE 6 - LOYER ET CHARGES

1 - LOYER

Le loyer mensuel est fixé à la somme de 2250 € TTC, payable au domicile du bailleur, le premier de chaque mois, le premier paiement devant intervenir le 1^{er} octobre 2022.

2 - CHARGES

Le loyer ci-dessus visé s'entend toutes charges comprises.

Le locataire prenant directement à sa charge le paiement des factures d'eau et d'électricité, dont il établira les abonnements à son nom.

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est accepté et consenti sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter à savoir :

ETAT DES LIEUX

Il prendra les lieux dans leur état au jour de son entrée en jouissance, et ne pourra exiger aucun travaux tendant à faciliter l'utilisation ou améliorer l'équipement ou la sécurité du bien loué, autre que les réparations qui incombent au bailleur ci-après, précisées.

Le preneur ne pourra exercer d'action contre le bailleur au titre des éléments décrits à l'état des lieux.

Le preneur se déclare prêt à supporter tous les inconvénients résultant de l'état actuel des lieux loués, et supportera seul la réalisation de tous les aménagements intérieurs ou modifications qu'il souhaiterait effectuer dans les locaux loués, qu'il ne pourra préalablement réaliser qu'avec l'accord écrit du bailleur, au préalable.

ENTRETIENS ET REPARATIONS

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locative pendant toute la durée du bail, sauf celles résultant de la vétusté.

Pendant la durée du bail, le preneur sera responsable de tout accident, avarie quelconque qui pourraient porter atteinte à tous les services et installations des lieux loués.

Le preneur devra prévenir sans retard sous peine d'être personnellement responsable, le bailleur de tout atteinte qui serait à la propriété et de toute dégradation ou détérioration qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires les travaux incombant au bailleur.

TRANSFORMATION

Les transformations ne pourront être faites qu'après accord écrit du bailleur et sous la surveillance d'un homme de l'art dont les honoraires et vacations seront à charge du preneur.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Il ne pourra faire dans le bien loué, sans le consentement écrit du bailleur, aucun travaux affectant le gros œuvre, et notamment ni percement du bardage ou modification de la structure métallique.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance d'un homme de l'art dont les honoraires seront à charge du preneur.

Le preneur aura toutefois la possibilité au sein des locaux loués de faire tous aménagements légers intérieurs qui ne portent pas atteinte à la structure du bâtiment, ni ne s'incorporent à celui-ci.

Il devra en assurer le démontage et la remise en état lors de la restitution des lieux, à ses seuls frais.

AMELIORATION

Tous les travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront, à la fin du bail, la propriété de ce dernier sans indemnité.

TRAVAUX

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même simples améliorations que le propriétaire estimerait nécessaire utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant la durée du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont il dépend, et il ne pourra demander aucune indemnité, diminution de loyer quelque soit l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée en excédait quarante jours.

JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations ou travaux qui s'avéreraient nécessaires au bailleur, et qu'il ferait exécuter pendant la durée du bail, dans les locaux loués.

Le bailleur devra aviser préalablement le preneur des interventions à réaliser.

ACTIVITE

Le preneur devra l'exercer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

Le preneur ne pourra faire entrer, ni entreposer de marchandises dangereuses.

IMPOTS ET CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du code général des Impôts, ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

ASSURANCES

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés les locaux, pendant la durée du bail à une compagnie solvable, contre l'incendie, les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquisition des primes à toute réquisition du bailleur.

CESSION OU SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous prétexte, céder tout ou partie du bail.
Il pourra sous-louer tout ou partie du local loué, sous sa responsabilité, dans les conditions des articles 1717 du Code Civil sans que le loyer de la sous-location ne puisse excéder le loyer dû au bailleur.

VISITE DES LIEUX

Il devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos, étant toutefois convenu que le bailleur devra prévenir le locataire 24h au moins à l'avance.

Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de 14h à 18h, sauf dimanches et jours fériés.

REMISE DES CLES

Le bailleur remet au locataire 2 jeux de clés complets.

Le preneur rendra les clés du local le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont celui-ci pourrait être tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devrait être démoli et déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité du bailleur.

TOLERANCES

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur quelque en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur aura à sa charge toutes les réparations autres que locatives, relatives au bien loué. Il devra assurer les lieux loués en qualité de propriétaire.

Par dérogation à l'article 1722 du code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie du bien loué, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du loyer.

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devrait être démolé et déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité du bailleur.

ARTICLE 10 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Un état des risques naturels et technologiques a été annexé au présent bail conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-23 et 27 du Code de l'environnement

Le preneur déclare en avoir eu parfaite connaissance.

ARTICLE 11 - URBANISME

Le preneur déclare par ailleurs, s'être renseigné directement auprès des services de l'urbanisme sous sa responsabilité afin d'obtenir toutes informations sur la situation de l'immeuble, des éventuelles procédures d'alignement, ainsi que toutes les servitudes d'utilité publique, autres travaux qui pourraient être exécutés pour l'avenir et concerneraient l'immeuble loué ou ses abords immédiats.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou d'exécution d'une des seules conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une ordonnance de référé sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

En cas de résiliation forcée provenant du fait du preneur, le terme de loyer d'avance restera acquis au bailleur en totalité, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE ET FRAIS

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs

ARTICLE 14 - REGIME FISCAL

Les parties déclarent et conviennent ne pas vouloir soumettre le présent bail à la formalité de l'enregistrement qui n'est pas obligatoire.

Fait à Miramas, le 25 octobre 2022

En 4 exemplaires

Le Preneur

le Maire
Frédéric VIGOUROUX



Le Bailleur

M TEJEDOR Lionel