

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES DU RHÔNE
=====

COMMUNE DE MIRAMAS

EXTRAIT
du REGISTRE des ARRÊTES du MAIRE

N°305-2023

O B J E T : Renouvellement bail de location du bien situé AH N° 133 Boulevard d'Espagne, zone industrielle des Molières – 13 140 Miramas.

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 délégations d'attributions du conseil municipal au Maire,

Nature : Décision du Maire prise par délégation

VU le bail de location en date du 15 mars 2018 ainsi que l'avenant n°1 au bail du 02/12/2022 pour modification du bailleur,

Matière : Domaine et patrimoine-Locations

CONSIDÉRANT que la commune de Miramas souhaite renouveler le bail de location arrivé à échéance le 14/03/2023,

CONSIDÉRANT l'accord entre la Société les Abords de la Péronne et la Commune de Miramas,

DECIDONS

En exécution des pouvoirs susvisés,

- **D'ÉTABLIR** un renouvellement du bail de location avec la Société les Abords de la Péronne représentée par Mr JAIMON Thibault pour le bien situé Boulevard d'Espagne, ZI les Molières cadastré AH N°133 sur Miramas.

Ce bail est conclu pour une période de 5 ans à compter du 14/03/2023 avec un loyer mensuel s'élevant 1 122,98€.

- **D'IMPUTER** la dépense au budget chapitres et articles correspondants.

- Madame la Directrice Générale des Services et Madame la Trésorière d'Istres, sont chargées, chacune en ce qui la concerne de l'exécution de la présente décision.

Fait à Miramas, le 20/11/2023.

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 : 21/12/23

Le Maire
Conseiller Métropolitain

Frédéric VIGOUROUX



Conformément à l'article R421-5 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le cas échéant, la saisine pourra notamment s'effectuer par voie de dématérialisation depuis le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 013-211300637-20231120-2023_305-CC



RENOUVELLEMENT BAIL DE LOCATION D'UN LOCAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ La Société les Abords de la Péronne

La Société les Abords de la Péronne SAS, Société par actions simplifiée dont le siège est situé 8 avenue Hoche - 75 008 PARIS, identifiée au Siren sous le numéro 489558940 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Salon de Provence, représenté par Monsieur JAIMON Thibault.

Ci-après dénommé le bailleur.

2/ La Commune de MIRAMAS

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Frédéric VIGOUROUX, dûment habilité aux fins des présentes.
Dont le siège est Hôtel de Ville, Place Jean Jaures 13148 MIRAMAS Cedex

Ci-après dénommé le preneur,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer en application de l'article 1709 et suivants du Code Civil, les locaux ci-après désignés dans les conditions ci-dessous décrites.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES LIEUX LOUES

Le bailleur loue au preneur qui l'accepte, un bâtiment en nature d'un hangar à structure métallique et bardage, d'une superficie d'environ 120 m², raccordé aux réseaux d'assainissement d'eau, d'électricité et de téléphone, sis ZA des Molières, lot n°2 – 13140 MIRAMAS, tel qu'il est localisé sur le plan y annexé (parcelle AH n°133).

Le bâtiment loué est un hangar fermé par un rideau roulant de 3,50m x 3,50m. Il comprend une pièce à usage de bureau, des toilettes et un local service installés à ses frais par le propriétaire.

Le hangar loué est équipé d'appareils de climatisation, que le propriétaire a fait installer et dont le locataire assurera l'entretien.

Le locataire dispose en outre, de la faculté d'utiliser le parking commun sis devant et autour du bâtiment, en bon intelligence et en accord avec les autres occupants des locaux sis dans le même ensemble étant rappelé qu'il ne pourra pas utiliser cet espace commun pour l'implantation d'équipements ou le stockage de biens servant à son activité, ledit espace étant exclusivement dévolu à la circulation et au stationnement des véhicules.

Ces locaux sont bien connus du preneur qui les agrée dans leur état actuel sans qu'il soit besoin d'en faire une ample désignation, celui-ci les ayant vus et visités.

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

ARTICLE 3 – DUREE DU BAIL

La durée du présent bail sera de **CINQ ANNÉES** consécutives

A partir du : 14 Mars 2023

Pour se terminer le : 13 Mars 2028

Le bailleur aura la faculté de donner congé au locataire par courrier recommandé avec accusé de réception, signifié au moins 6 mois avant la date d'expiration du bail. Le locataire disposera de la faculté de mettre fin au bail avant l'échéance sans indemnité à tout moment en respectant un préavis de six mois.

Il est convenu entre les parties que le congé sera donné par courrier recommandé avec accusé de réception, ou tout autre moyen permettant d'en établir l'existence.

A défaut, si à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession des locaux, il s'opérera un renouvellement du bail pour une nouvelle durée de cinq années, aux mêmes clauses et conditions.

ARTICLES 4 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux présentement loués devront servir au preneur à l'usage de locaux administratifs, à l'exception de toutes activités bruyantes, malodorantes, dangereuses ou insalubres ou contraires aux bonnes mœurs et dans le respect de la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne la protection de l'environnement.

Les lieux ne pourront être utilisés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun commerce.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas versé de dépôt de garantie.

ARTICLE 6 – LOYER ET REVISION DU LOYER

1 – Loyer

Le loyer mensuel est de 1 122,98 € payable au domicile du bailleur à terme à échoir par mandat administratif.

2 – Révision du loyer

Le loyer sera révisé annuellement en prenant pour indice de base, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

L'indexation interviendra le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.

L'indice de référence pour le présent bail correspond à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) du 3^{ème} trimestre 2022 qui est de 124,53.

ARTICLE 7 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Le défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou d'exécution d'une des conditions du présent bail, et un mois après simple commandement de payer ou sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant la mention de la présente clause restée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur.

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 annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

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

ARTICLE 8 – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour les parties constitueront pour tous leurs ayants causes et ayants droits, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

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

ETAT DES LIEUX

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

Conformément aux dispositions de l'article 1721 du code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

A défaut d'état des lieux particulier, le preneur est réputé avoir reçu ceux-ci en bon état.

ENTRETIEN ET REPARATION

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locative et d'entretien pendant toute la durée du bail.

Il établira les abonnements d'électricité, d'eau et de télécommunications à son nom et en supportera seul les charges.

Il aura entièrement à sa charge l'entretien en bon état et propreté des locaux loués y compris, rideaux de fermeture, portes, boiserie, vitreries, etc...

Le preneur veillera à exterminer tous les parasites, insectes, rats, souris qui pourraient se trouver dans les lieux loués et leurs annexes et de manière à ce qu'aucun dégât ne soit causé au cours du présent bail.

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

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

TRANSFORMATION

Le preneur aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués, y compris celles qui seraient imposées par l'autorité publique notamment par les services de la sécurité incendie, l'inspection du travail, les services de l'hygiène et de la salubrité publique.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord écrit du bailleur.

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 un percement du bardage ou modification de la structure métallique.

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 amélioration 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.

JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille et se conformer aux restrictions de tous règlements, arrêtés de Police, règlements sanitaires etc ... Et, veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité.

Il ne pourra posséder ni laisser séjourner dans les lieux aucun animal criard, nuisible ou malodorant et d'une façon générale susceptible d'apporter nuisance ou trouble de jouissance au voisinage.

IMPOTS ET CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales, auxquels il est, et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre de l'article 1686 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 ou matériels.

Celui-ci remboursera au bailleur les taxes locatives et charges que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), sur simple demande avec justificatif du bailleur.

La taxe foncière demeure à la charge du propriétaire.

ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assuré pendant toute la durée du bail à une compagnie solvable ses matériels, objets, mobiliers, les risques locatifs, le recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques et justifier de l'assurance à chaque réquisition du bailleur.

CESSION OU SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder tout ou en partie du présent bail ou sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sauf accord express et écrit du 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 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 17H, sauf les dimanches et jours fériés.

REMISE DES CLES

Le preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait ou encore le jour de l'état des lieux.

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.

TOLERANCES

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur quelqu'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 usages, à moins du consentement express et par écrit du bailleur.

EXPROPRIATION

Dans le cas où les lieux seraient expropriés pour cause d'utilité publique, le présent bail sera résilié purement et simplement au jour de l'ordonnance d'expropriation, sans indemnité à charge du bailleur ; le tout sous réserve des droits ouverts le cas échéant au preneur de baux à usage commerciaux, industriels ou artisanaux par les dispositions législatives ou réglementaires à l'encontre de l'autorité.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur aura à sa charge les grosses réparations relatives au bien loué telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil.

Il devra assurer les lieux loués en qualité de propriétaire.

ARTICLE 11 – 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 12 – 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 se abords immédiats.

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile, à savoir :

- Le bailleur : en sa demeure ci-dessus
- Le preneur : en l'hôtel de ville

ARTICLE 14 – ENREGISTREMENT

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 20 novembre 2023

En deux exemplaires


Le Bailleur

Société les Abords de la Péronne, gérant
Mr JAIMON Thibault


Le Preneur

Mr Frédéric VIGOUROUX
Maire de Miramas

Conseiller Municipal



