

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES DU RHÔNE
=====

COMMUNE DE MIRAMAS

EXTRAIT
du REGISTRE des ARRÊTES du MAIRE

N°312-2023

O B J E T : Bail de locaux à usage professionnel entre la SCI ROSALIE et la Commune de Miramas pour le local situé 11 avenue Charles de Gaulle-13140 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

CONSIDÉRANT que la promesse de bail signée le 25/10/2022 est arrivée à échéance le 1^{er} octobre 2023,

Matière : Domaine et patrimoine-Locations

CONSIDÉRANT l'accord entre la SCI ROSALIE et la Commune de Miramas,

CONSIDÉRANT que la Commune de Miramas souhaite y implanter l'Office du Tourisme,

DECIDONS

En exécution des pouvoirs susvisés,

- **D'ÉTABLIR** un bail à usage professionnel pour le local situé 11 avenue Charles de Gaulle sur Miramas cadastrée BT29.

Ce bail est consenti pour une durée de 6 année à compter du 01/10/2023 pour se terminer le 30/09/2029.

Le bail arrivé à terme sera reconduit, tacitement pour une nouvelle durée de 6 années.

Le loyer mensuel est de 2000€ (deux mille euros).

- **D'AFFECTER** la dépense au budget communal, chapitre et article correspondants.

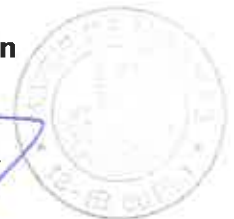
- Madame la Directrice Générale des Services et Madame la Trésorière d'Istres, sont chargées, chacune en ce qui la concerne de l'exécution de la présente décision.

Fait à Miramas, le 15/01/2024.

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 : 05/02/2024

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 05/02/2024

Reçu en préfecture le 05/02/2024

Publié le



ID : 013-211300637-20240115-2023_312-CC

BAIL DE LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La COMMUNE DE MIRAMAS

Dont le siège est HOTEL DE VILLE – PLACE JEAN JAURES – 13140 MIRAMAS
SIREN 211.300.637

Prise en la personne de son maire en exercice – Mr Frédéric VIGOUROUX – dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil municipal

Ci-après dénommée le PRENEUR ou le LOCATAIRE
D'une part

ET

La SCI ROSALIE

Immatriculée RCS MARSEILLE n° 839.199.569

Dont le siège est sis 4485 rue du Colonel Maurice Bellec – 13 100 AIX EN PROVENCE.

Prise en la personne de son représentant légal – Mr Lionel TEJEDOR - dûment habilité aux fins des présentes

Ci- après dénomme le BAILLEUR
D'autre part,

PREAMBULE

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis à MIRAMAS (13140) – 11 AVENUE CHARLES DE GAULLE, dans lequel il dispose de locaux, au rez-de-chaussée.

Le Preneur entend les prendre à bail.

Les Parties rappellent qu'elles ont signé une promesse de bail portant sur des locaux à usage professionnel, sous différentes conditions suspensives, en date du 1^{er} octobre 2022, lesquelles, ayant été réalisées, permettent aujourd'hui la signature du bail professionnel ci-après.

SUR QUOI IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1- OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, les locaux ci-après désignés : 11 AVENUE CHARLES DE GAULLE - RDC – 13140 MIRAMAS, aux clauses et conditions suivantes et à celles des dispositions des articles 57A et 57B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Article 2 - DESIGNATION

Le Bailleur met à la disposition du Preneur, qui l'accepte, des locaux à usage exclusivement professionnel pour y implanter l'Office du Tourisme, d'une superficie de 270 m² environ, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 11 AVENUE CHARLES DE GAULLE - 13140 MIRAMAS, tels que lesdits locaux se poursuivent et se comportent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation.

Un plan des lieux est annexé (1).

Le Preneur déclare parfaitement connaître ces locaux pour les avoir vus et visités, et renoncer expressément à tout recours, à toute demande de réduction de loyer ou d'indemnité, pour toute erreur ou omission relativement à la désignation ou à la superficie, quand bien même elle excéderait 5%.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

Article 3 - DUREE

Le Bail est consenti pour une durée de SIX (6) années, qui commencera à courir le 1^{er} octobre 2023 pour se terminer le 30 septembre 2029.

Le Preneur, à tout moment, au cours de bail, pourra notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux, en respectant un préavis de SIX (6) MOIS donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le bail arrivé à terme sera reconduit, tacitement, pour une nouvelle durée de SIX (6) années.

CLAUSE SUR LA DURÉE DU BAIL :

Le preneur s'engage à occuper les lieux pour une longue durée pour la mise en place de l'office de Tourisme de la Commune de Miramas.

Au regard des importants travaux engagés et pour inscrire l'implantation d'animations et de projets associatifs en centre ville, le preneur souhaite le faire à long terme.

A défaut d'un renouvellement du bail au terme des 12 années, le bailleur sera tenu de rembourser une partie du coût des travaux important réalisés en 2023 et 2024 au prorata du temps d'occupation.

Détail des travaux engagés par la Commune :

- lot 1 : second œuvre – curage- sols – cloisons – revêtement muraux- plafonds – peintures – menuiseries intérieures.

- lot 2 : électricité – plomberie – chauffage – rafraîchissement – ventilation.

- lot 3 : menuiseries extérieures et serrurerie.

Coût des travaux : 214 617,50€ HT.

Article 4 - DESTINATION DES LOCAUX

Les lieux loués sont destinés à l'usage d'office de tourisme, d'expositions et à l'animation de la vie associative (réunions, animations..).

Le Preneur s'oblige à exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur garantira, en tant que de besoin, le Bailleur contre toutes poursuites, et devra faire en conséquence son affaire personnelle de tout grief qui serait formulé à son sujet au Bailleur, le tout de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché, directement ou indirectement.

Article 5 - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera fait à la fin des travaux.

De même, en fin de contrat ou lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie contradictoire sera dressé entre les Parties, après rendez-vous pris avec le Bailleur.

Article 6 - ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le dossier des diagnostics techniques de l'immeuble qui comprend :

1. un diagnostic de performance énergétique (DPE),
2. une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits dans la construction contenant de l'amiante,
3. un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes,
4. un état des risques naturels et technologiques.

Le Preneur déclare en avoir parfaite connaissance, et en faire son affaire personnelle.

L'entier dossier de diagnostics techniques est annexé aux présentes (3).

Article 7- LOYER ET CHARGES

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2 000€ (deux mille euros).

Le loyer est payable à terme A ÉCHOIR, le 01^{er} JOUR DE CHAQUE MOIS (ou chaque trimestre).

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

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.

Il n'y aura aucune augmentation de loyer.

Article 8 - CHARGES - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Le Preneur sera également tenu de rembourser au Bailleur les taxes locales ordinaires mises à la charge des locataires, telles que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et non-ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage etc., et tous autres impôts et taxes présents et futurs.

Il devra justifier au Bailleur de leur paiement à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant son déménagement.

Article 9 - DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

Article 11 - CAUTIONNEMENT BANCAIRE

Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement.

Article 12 - RESPONSABILITES - ASSURANCES

Le Preneur doit justifier au Bailleur de la souscription d'une assurance pour la couverture des risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire.

Ce contrat d'assurance devra couvrir les risques financiers pouvant résulter d'un dommage individuel à la personne ou aux biens, et de la responsabilité d'un dommage causé aux tiers.

12.1 - Assurances contractées par le Bailleur

L'immeuble est assuré en valeur de reconstruction contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, dégâts des eaux, actes de vandalisme et attentats, et catastrophes naturelles.

12.2 - Assurances contractées par le Preneur

Le Preneur s'engage à souscrire, à ses frais, auprès d'une compagnie d'assurance, une police produisant ses effets, tant pour son compte que celui du Bailleur.

Ce contrat d'assurance doit comporter notamment les garanties et clauses suivantes :

- Incendie, foudre, explosion, fumées,
- Tempête, grêle, poids de la neige, et phénomènes naturels,
- Dégâts des eaux,
- Chocs de véhicules terrestres,
- Attentats, actes de vandalisme et mouvements populaires,
- Indemnisation des bâtiments en valeur à neuf,
- Pertes indirectes forfaitaires.

Le Preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire contre les risques de responsabilité civile pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de son occupation, soit du fait de ses préposés, ou de son activité.

12.3 - Renonciation à recours

Les Parties renoncent réciproquement à tout recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs, ainsi qu'en cas de dommages immatériels qui en résultent.

Cette renonciation à recours réciproque bénéficie également aux assureurs respectifs des Parties, et celles-ci s'obligent à obtenir de ces derniers des renonciations à recours ayant les mêmes effets.

12.4 - Justification de souscription

Le Preneur devra, sur simple demande du Bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que 15 jours après notification de l'assureur du Bailleur.

De convention expresse, toutes indemnités relatives aux biens immobiliers par nature ou par destination dues au Preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur.

12.5 - Obligation de déclaration de sinistre

Dès l'apparition d'un désordre quelconque pouvant provoquer des dommages, tant à l'immeuble, aux locaux qu'à leur contenu, le Preneur devra en faire la déclaration au Bailleur immédiatement.

En cas d'incendie, de dégât des eaux ou de bris de glace, le Preneur devra adresser au Bailleur une copie de chacune de ses déclarations de sinistre, et ce, dans les mêmes délais que ceux prescrits par son assureur.

12.6 - Aggravation du risque

Le Preneur devra porter à la connaissance du Bailleur tous faits susceptibles de modifier l'appréciation par les assureurs des risques incendie, explosion et dégât des eaux.

En outre, si l'activité exercée par le Preneur dans les locaux avait pour pour les Voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devrait en rembo

12.7 - Obligation de sécurité

Le Preneur déclare être en conformité avec l'ensemble des prescriptions et réglementations en vigueur relatives à son activité.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de ces autorisations pendant la durée du bail.

Le Preneur devra justifier de ces autorisations à première demande du Bailleur.

Le Bailleur s'assurera d'être en conformité avec la réglementation relative aux établissements recevant du public, si l'activité autorisée par le bail y est assujettie.

Le Bailleur maintiendra en état de fonctionnement et de conformité toutes les installations équipant les locaux, et notamment les systèmes d'alarme et de détection incendie, les extincteurs, les installations électriques, etc...

Il les fera vérifier à ses frais, notamment au cas de modification pouvant avoir une incidence sur la conformité, par un organisme agréé.

Article 13 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE DES LOCAUX

Le Preneur devra maintenir les locaux constamment équipés, conformément aux usages de sa profession.

Le Preneur devra user des locaux et des parties communes dont ils dépendent en bon père de famille et suivant leur destination, et ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux Voisins, ni exercer dans les locaux aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le Locataire devra, pour la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, conserver le bon aspect des locaux.

Il devra se conformer à toute mesure, soit administrative, soit prescrite par le Bailleur, soit imposée par le règlement de copropriété de l'immeuble, et dont un exemplaire est annexé au présent bail.

Il est interdit au Preneur d'embarasser ou d'occuper, même temporairement, les parties communes de l'immeuble, d'exposer aucun objet aux fenêtres, aux portes, aux murs extérieurs des locaux ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation d'indemnisation, ni demande en réduction de loyer, dans les cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services de l'immeuble (ascenseur, chauffage, éclairage, eau, gaz, électricité, etc.) provenant soit de travaux, de réparations, de modernisation ou de remplacement, soit de restrictions imposées par la loi et les pouvoirs publics, soit de toute circonstance fortuite ou de force majeure ou d'obligations résultant du Bail.

Le Bailleur fera toutes diligences pour réduire au minimum la durée d'interruption ou de réduction de ces services.

Le Preneur sera tenu de signaler tout état de fait apparent de réparation incombant au Bailleur.

Il sera tenu pour responsable des accidents qui seraient la conséquence de l'inobservation de cette clause.

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans les Locaux, pour s'assurer de leur bon état, pour effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, toutes constatations et prendre toutes mesures destinées à répondre aux obligations légales en matière de diagnostics obligatoires.

Le Bailleur devra prévenir le Preneur au moins 48 heures à l'avance, sauf au cas d'urgence avérée.

Au cours des 6 derniers mois du Bail, le Preneur devra laisser visiter les locaux, chaque jour ouvrable de 10 H 00 à 18 H 00.

Article 14 - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du bail, toutes informations sur l'état des locaux et de l'immeuble, ainsi que le dossier des diagnostics techniques de l'immeuble, tels qu'énoncés à l'article 6 du Bail.

Le Preneur déclare prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, en renonçant expressément à demander au Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures, à l'exception des mentions faites à l'article 12.7, restant à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra maintenir les locaux en bon état de réparation et d'entretien, et les rendre tels en fin de Bail.

Il devra effectuer dans les locaux tous les travaux d'entretien et de réparations qui pourraient y devenir nécessaires même s'ils résultent de la vétusté et, en outre, supporter sa quote-part dans le coût des travaux d'entretien courant et réparations des parties communes et équipements communs desservant lesdits lieux, le Bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

Le Bailleur prend à sa charge l'entretien des équipements individuels (système de climatisation ou de chauffage, etc.) ainsi que les équipements servant à l'usage collectif (sas d'entrée, visiophone, alarme, alarme incendie, TGBT, extincteurs, etc.).

Le Preneur ne pourra faire installer dans les locaux, ni faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié, à ses frais et sous sa responsabilité, la conformité des installations avec les règles de sécurité en vigueur.

Le Preneur s'oblige à respecter toutes les charges techniques et administratives de quelque nature qu'elles soient, afférentes à l'immeuble et aux installations dans les locaux.

A l'expiration de la période précitée, le Preneur devra rendre les lieux dans un état correspondant à celui de la date d'entrée dans ceux-ci.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin était, tout usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, por revêtements de sol.

A son départ, le Preneur devra rembourser au Bailleur le coût des remises en état qui pourrait résulter de l'inobservation de ses obligations d'entretien et de toutes dégradations consécutives à l'utilisation des locaux et de leurs équipements, y compris celles consécutives à la vétusté.

Article 15 - SOUS-LOCATION - CESSIION DU BAIL

15.1 Sous location

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition des Locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sera acceptée par le bailleur.

15.2 Cession du Bail

Toute cession partielle ou totale du présent bail est interdite.

Article 16 - FIN DE BAIL

Le Preneur devra avoir réglé, avant son départ, l'intégralité des sommes dues jusqu'à la date d'effet de son congé et de la remise consécutive des clés au domicile du Bailleur, et justifier à ce dernier du paiement de toutes ses contributions.

Les clés devront être remises au représentant du Bailleur le jour du déménagement, même en cas de départ anticipé.

La remise des clés par le Preneur, et leur acceptation par le Bailleur, ne porteront aucune atteinte au droit de ce dernier de réclamer au Preneur :

- le paiement du loyer jusqu'à la date d'effet du congé, ou jusqu'à l'achèvement de l'exécution des réparations locatives nécessaires à la relocation des locaux, telles qu'elles résulteraient du constat d'état des lieux,
- le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Article 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition des conditions du bail, UN (1) MOIS après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire et resté sans effet, et contenant la déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, et l'expulsion du Preneur pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts pour le Bailleur.

Les sommes versées, à titre de dépôt de garantie, resteront acquises au Bailleur à titre d'indemnité par le seul fait de la notification de la sommation, le tout sans préjudice du loyer et de tous dommages et intérêts s'il y a lieu.

Les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance et le recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du Preneur.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Preneur devra libérer immédiatement les locaux.

En cas de refus, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent.

Si le Bailleur déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les locaux et résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à DEUX (2) FOIS le loyer quotidien, et ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs au Bailleur.

Article 18 - TOLERANCE

Il est formellement convenu entre les Parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux conditions énoncées au bail, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des conditions du Bail, ni généralement d'un droit quelconque.

Article 19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du bail, les Parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Article 20 - LOI APPLICABLE – REGLEMENT DES LITIGES – JURIDICTION

Les relations contractuelles entre les Parties sont régies par la loi française.

Toute difficulté née de l'exécution, de l'interprétation ou de la cessation du Bail, non-résolue à l'amiable, sera soumise aux juridictions compétentes du lieu de situation des locaux.

Fait à Miramas le 15/01/2024

LE BAILLEUR
M TEJEDOR Lionel

Lu et approuvé

Le PRENEUR
Commune de Miramas

VIGOUROUX Frédéric
Conseiller Métropolitain



PIECES JOINTES

- ~ Etat des lieux d'entrée
- ~ Règlement de copropriété
- ~ Diagnostics techniques

Envoyé en préfecture le 05/02/2024

Reçu en préfecture le 05/02/2024

Publié le



ID : 013-211300637-20240115-2023_312-CC