

DÉCISION N°2024-009

Objet : Conclusion d'un contrat de location entre PAA et ARKEMA pour la relocalisation de la Médiathèque de Château-Arnoux-Saint-Auban durant les travaux du Centre Culturel Simone Signoret

La Présidente de la communauté d'agglomération Provence Alpes Agglomération,

VU le Code Général de collectivités territoriales,

VU la délibération n°05 du conseil communautaire du 12 janvier 2022 autorisant la présidente par voie de délégation permanente et pour la durée de son mandat à prendre toute décision concernant la conclusion et la révision de louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

CONSIDERANT que lors des travaux de réhabilitation du Centre Culturel Simone Signoret sis à Château-Arnoux-Saint-Auban, la médiathèque doit être relocalisée dans d'autres locaux afin de ne pas rompre le service public,

CONSIDERANT que des locaux situés au 36 Cours Péchiney 04600 Château-Arnoux-Saint-Auban appartenant à la société ARKEMA, actuellement libres, sont les plus adaptés et que l'offre de location est la plus complète et économiquement favorable compte tenu des besoins urgents,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de signer un contrat de location avec la Société ARKEMA à compter du 15/02/2024 ayant un terme initial au 31/12/2024 reconductible par avenant,

CONSIDERANT que le montant de loyer mensuel est de 700,00 € TTC (charges comprises),

CONSIDERANT que les travaux d'aménagement des locaux sont à la charge de Provence Alpes Agglomération,

DÉCIDE :

ARTICLE 1 : D'autoriser Monsieur Marc BONDIL, Vice-Président délégué aux finances, commande publique, foncier, assurance et contrôle de gestion, de procéder à la signature du contrat de location à compter du 15/02/2024 jusqu'au 31/12/2024 avec la Société ARKEMA, moyennant un loyer mensuel de 700,00 € TTC charges comprises, tel qu'annexé à la présente,

ARTICLE 2 : D'approuver que, dans le cas où les travaux du Centre Culturel Simone Signoret ne seraient terminés au 31/12/2024, un avenant au bail sera établi pour une période de prolongation et d'autoriser Monsieur Marc BONDIL, Vice-Président délégué aux finances, commande publique, foncier, assurance et contrôle de gestion, à le signer,

ARTICLE 3 : De signer ou d'autoriser Monsieur Marc BONDIL, Vice-Président délégué aux finances, commande publique, foncier, assurance et contrôle de gestion, à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision,

REÇU EN PREFECTURE


le 26/02/2024

Application agréée E-legalite.com

ARTICLE 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Le Tribunal Administratif de Marseille (situé au 31 rue Jean-François Leca -13002 Marseille) peut être saisi de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 5 : La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision.

<p>PUBLIE LE : 27 FEV. 2024</p> <p>T <input checked="" type="checkbox"/> NT <input type="checkbox"/></p> <p>NOMENCLATURE N° : ...</p>	<p>FAIT A DIGNE-LES-BAINS, LE QUINZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE</p> <p>LA Présidente,</p> <p></p> <p>Patricia GRANET-BRUNELLO</p>
--	---

REÇU EN PREFECTURE

le 26/02/2024

Application agréée E-legalite.com

99_AI-004-200067437-20240215-DECISION_24

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société ARKEMA France, Société Anonyme, dont le siège est à Colombes (92700), 420 rue d'Estienne d'Orves, identifiée sous le numéro SIREN 319 632 790 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Mickael SAVARD, Directeur du site de Saint-Auban,

D'une part
Ci-après dénommée « le Bailleur »

Et

La Communauté d'Agglomération PROVENCE ALPES AGGLOMERATION, dont le siège est situé 4 rue Klein, 04000 Dignes Les Bains, identifié sous le numéro de Siret 200 067 437 00018.

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en sa qualité de Présidente en exercice, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'Agglomération en date du 12 janvier 2022 n° 01 ;

VU la délibération permanente et pour la durée de son mandat, à prendre toute décision et notamment l'article 5 concernant la décision de la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

Représentée à la signature par Monsieur Marc BONDIL, vice-président en charge des finances, de la commande publique, du foncier, des assurances et du contrôle de gestion, délégué par l'Arrêté de délégation de fonctions et de signature n° 100-20220114 en date du 24/01/2022,

D'autre part,
Ci-après dénommée « le Preneur »

Est conclu un bail de location.

ARTICLE 1 – Objet du contrat

Le « bailleur » loue au « Preneur » qui accepte et déclare les bien connaitre pour les avoir visités, les locaux et leurs accessoires ci-après désignés :

- Un local en rez de chaussée d'un bâtiment sis 36 Cours Pechiney, 04600 Château Arnoux Saint Auban.

ARTICLE 2 – Destination

La présente location est consentie exclusivement en vue d'un usage professionnel pour les activités suivantes : Médiathèque – bibliothèque – Loisirs culturels

ARTICLE 3 – Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de 10 mois et 14 jours, qui débute le **15 février 2024 pour se terminer le 31 décembre 2024.**

ARTICLE 4 – Jouissance / Occupation

Le Bailleur s'engage à :

- Délivrer au Preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au Bail en bon état de fonctionnement. **Les travaux d'aménagement des locaux tels que remise aux normes électriques, baies vitrées cassées, murs et cloisons à remettre en état font l'objet d'une enveloppe conséquente pour permettre la location : ces travaux sont financés par le Preneur – les devis et factures seront joints à l'état des lieux.**
- Assurer au Preneur la jouissance paisible des locaux ; toutefois sa responsabilité ne pourra être recherchée à raison des voies de fait dont les autres preneurs ou des tiers se rendraient coupable à l'égard du Preneur.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire les réparations nécessaires autres que locatives.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Preneur.

Le Preneur s'engage à :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au Bail.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du Bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.
- Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements mentionnés au Bail et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser exécuter dans les locaux les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état de à l'entretien normal des locaux, les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.
- Ne pas transformer les locaux et équipement loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le Preneur.
- En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril de bon fonctionnement des équipements ou sécurité des locaux, le Bailleur pourra exiger, aux frais du Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : incendie, dégât des eaux... et en justifier au Bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du Bailleur.
- Accepter la réalisation par le Bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du Bail, conformément à l'article 1724 du code civil. Si ces réparations durent plus de 30 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le Preneur aura été privé.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il en résulte aucun dommage apparent.
- Laisser visiter les locaux, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, aux choix du Bailleur, sauf les week-end et jours fériés, sous réserve d'un délai de prévenance de 48 heures.
- Acquiescer toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

ARTICLE 5 - Résiliation anticipée

Le Bail pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- Par le Preneur, à tout moment, en respectant un délai de préavis de deux mois.
- Par le Bailleur, à tout moment, en prévenant le Preneur deux mois à l'avance.

ARTICLE 6 - Renouvellement du Bail

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5, le Bail ne sera pas reconduit tacitement. Dans le cas où le Preneur souhaiterait conserver le droit au Bail, un avenant sera fait pour une durée différente de celle du présent Bail.

ARTICLE 7 - Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de sept cents euros TTC (700,00 €) charges comprises, qui sera payable d'avance le 15 de chaque mois.

Le loyer sera payable pour la 1^{ère} fois le 15 février 2024 au prorata du bail. Ce loyer s'entend TTC.

Le Bailleur établira 1 facture mensuelle pour le détail des sommes à verser en distinguant le loyer et les charges.

ARTICLE 8 - Révision

Le loyer fixé ci-dessus ne fera pas l'objet d'une révision en fonction de la faible durée du présent Bail (moins d'un an).

Toutefois, dans le cas où le bail serait reconduit pour une durée supérieure et dépassant une année, le loyer sera révisé automatiquement à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publiée par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Le dernier indice connu à ce jour est l'indice 132,15 du 3^{ème} trimestre 2023 publié au JO du 22/12/2023.

La révision du loyer interviendra de plein droit au 15/02/2025 sans aucune formalité ou demande préalable dans le cas d'une reconduction de contrat.

ARTICLE 9 - Charges

En sus du loyer, le Preneur remboursera sa quote-part dans les charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée et des impositions qui correspondent à des services dont le Preneur profite directement.

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l'objet d'une régularisation annuelle. La provision mensuelle est fixée à la somme de 0€ incluse dans le montant du loyer sollicité.

Le Preneur devra justifier du paiement de tous impôts, taxes et charges à toute réquisition du Bailleur, notamment avant tout déménagement.

ARTICLE 10 - Caution

Sans objet

ARTICLE 11 - Clause résolutoire et clauses pénales

Le Bail sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, en cas de défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges. Une fois acquis au Bailleur le

REÇU EN PREFECTURE

Le 26/02/2024

Application agréée E-legalite.com

99_AI-004-200067437-20240215-DECISION_24

bénéfice de la clause résolutoire, le Preneur devra libérer immédiatement les locaux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement à respecter la clause pénale qui suit : En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le Preneur supportera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le Bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

ARTICLE 12 - Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas d'irrégularités, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes ;
- En cas de dégâts causés aux locaux, ou et à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants, du personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du code civil ;
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

ARTICLE 13 – Cession – Sous-location

Sans objet

ARTICLE 14 - Diagnostics techniques

- Diagnostic de performance Energétique DPE :
Un diagnostic de performance énergétique, établi à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de Construction et de l'Habitation, figure en Annexe 1.
- Diagnostic amiante :
Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R 1334-22 ou R 1334-28 du Code de la santé publique, un diagnostic amiante figure en Annexe 2.

Les documents seront remis dans le courant du mois février, ils sont en cours de réalisation.

ARTICLE 15 – Clause de solidarité

En cas de pluralité de preneurs, ceux-ci sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du Bail.

ARTICLE 16 – Frais

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Le Preneur supportera également la taxe de redevance des ordures ménagères et s'il y a lieu celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries, d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau, sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location de conteneurs de déchets ménagers et ou d'activités ; de manière générale toutes charges liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services attachés.

Ces charges, taxes, impôts, redevances, contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront mis à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locaux au prorata de la surface louée.

ARTICLE 17 – Fin du Bail par cas fortuit

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les locaux vient à périr, à être démoli ou être déclaré insalubre, le Bail sera résilié de plein droit, sans que le Preneur puisse prétendre à quelconque indemnité de la part du Bailleur.

ARTICLE 18 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son siège social.

Fait à Digne les Bains le 15 février 2024.

En deux exemplaires

Le Bailleur
Société ARKEMA
Représentée par M. SAVARD Mickael

Le Preneur
Provence-Alpes Agglomération

*Par délégation de signature de la Présidente
Mme Patricia GRANET BRUNELLO
Le Vice-Président habilité
à exercer les fonctions dans les domaines des finances,
commande publique, foncier, assurance et contrôle
de gestion*

M. Marc BONDIL

