



DÉCISION DU MAIRE

(Application des articles L. 2122.22 et L 2122.23 du C.G.C.T.)

N° : *22-52*
Date : 04 NOV. 2022

Mis en ligne le : 04 NOV. 2022

Domaine d'intervention : 3.3 : Locations

Objet : Convention d'Occupation Précaire - Commune de Vitrolles / BS IP

Le Maire de Vitrolles,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2122.22 et L 2122.23,
Vu la délibération n°20-47 en date du 26 mai 2020 donnant délégation de pouvoir au Maire,
Vu la Décision du Maire n° 16-216 en date du 12/12/2016, autorisant la société « BS IP » à occuper un local sis au 439 Route de la Seds, dénommé Entité 5 le Relais du Griffon,
Considérant que l'échéance de l'occupation est arrivée à terme,
Considérant la demande formulée par la société « BS IP » en vue de poursuivre l'occupation de l'entité 5,

DECIDE

Article 1 : de signer une nouvelle Convention d'Occupation Précaire avec « BS IP », représentée par son Président, Monsieur MAURER Mathias, pour le local « Entité n°5 » sis le Relais du Griffon - route de la Seds - 13127 Vitrolles, d'une surface de 50 m², pour une durée de 3 ans renouvelable une seule fois pour la même période, à compter du 1^{er} novembre 2022.

Article 2 : de fixer le montant mensuel du loyer à 544.01 € HT, soit 652.81 € TTC, provisions de charges en sus et révisable à la date anniversaire de la présente convention en fonction de la variation de l'ILAT.

Article 3 : de fixer le montant mensuel des charges à 85 € H.T, soit 102 € TTC.

Article 4 : de conserver la caution d'un montant de 506.41 € et de la réévaluer à 544.01 € soit 37.60 € de réajustement afin qu'elle corresponde toujours à un mois de loyer HT.

Article 5 : La présente Décision du Maire entre en vigueur dès sa signature et les formalités de l'article L 2131.1 du CGCT accomplies.

Article 6 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet et Monsieur le Trésorier.

Pour le Maire, Loïc GACHON
Maire de Vitrolles
Le Premier Adjoint



**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
COMMUNE DE VITROLLES / CELYA MEDITERRANEE**

Entre les soussignés :

Monsieur Loïc GACHON, Maire de la Commune de Vitrolles, sise BP 30 102- 13743 Vitrolles Cedex,

Ci-après dénommé, le BAILLEUR, d'une part

Et

Monsieur MAURER Mathias, Président, représentant la société de service aux entreprises « BS IP »

Ci-après dénommé « Le PRENEUR », d'autre part

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La société « BS IP » occupe l'entité 5, sise au Relais du Griffon, conformément à la convention d'occupation précaire en date du 12 décembre 2016, qui arrive à terme 1^{er} novembre 2022.

Dans ce contexte, ladite société a formulé le souhait de poursuivre l'occupation de ce local communal de façon temporaire.

Par les présentes, le BAILLEUR consent donc au PRENEUR qui accepte, le droit d'occuper précairement les lieux ci-après désignés, pour la durée et les conditions ci-après. :

EN CONSEQUENCE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le BAILLEUR consent au PRENEUR, qui accepte, le droit d'occuper par convention d'occupation précaire, les lieux ci-après désignés, pour la durée et les conditions ci-après. :

Article 1 : Désignation des lieux :

Local sis dans le bâtiment du Relais de Griffon, cadastré section AM n° 264 :

- Entité 5 = 50 m² – 1^{ème} étage

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

Article 2 : Durée :

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée pour une durée de 3 ans, à compter du :

1er novembre 2022 jusqu'au 31 octobre 2025.

Elle pourra être renouvelée 1 seule fois pour la même période, soit jusqu'au 31 octobre 2028.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du nouveau code du Commerce, le Preneur et le Bailleur, auront faculté de faire cesser le bail, à charge de prévenir l'autre partie 3 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention à cet égard

Article 3 : Etat des lieux – Entretien – Jouissance :

Le Preneur déclare connaître les lieux loués pour les avoir visités et les accepte dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation, remise en état, transformation, ni aménagement quelconque.

LE PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état pendant toute la durée du bail, de façon constante en parfait état de réparation. Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire, y compris les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil par suite de défaut d'exécution des réparations ou des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs, fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance, le tout cependant dans les limites imposées par la réglementation à raison de l'activité exercée dans les lieux loués.

Il en jouira suivant leur destination, conformément à l'article 4 du présent bail.

Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse le détériorer et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire sur les lieux et qui rendraient nécessaire les travaux incombant au BAILLEUR.

Le PRENEUR sera propriétaire de ses installations et seul responsable vis à vis des tiers et des administrations. Il disposera en permanence du libre accès de ses installations, et aura toute liberté d'organiser son exploitation, en particulier suivant son horaire et son règlement intérieur propre.

Le PRENEUR souffrira, sans pouvoir réclamer une quelconque indemnité ou réduction de loyer, les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui grèvent ou viendront grever les lieux loués sauf à profiter des servitudes actives, le tout à ses risques et périls.

De même, le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR dans le cas où le PRENEUR serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins ou de l'Administration pour n'importe quelle cause que ce soit, sauf recours direct contre l'auteur du trouble.

4 - Destination du local :

Les lieux sont exclusivement destinés à l'usage de bureaux dont l'activité est tournée vers le commercial dans les domaines télécoms, informatique, réseau et courant faible.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'exploitation ou adjoindre à cet engagement des activités annexes ou complémentaires, sans autorisation du Bailleur.

5 - Travaux – Réparations – Embellissements :

1 - Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques, ni procéder au changement de destination de l'activité, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Dans ce contexte, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à poser une cloison amovible à ses frais exclusifs.

2 - Tous les travaux cités dans l'article 5-1 qui seraient faits par le PRENEUR dans les lieux loués pendant le cours du bail, resteront à la fin de celui-ci à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité pour le PRENEUR, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander le rétablissement dans les lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, ce qu'il aura toujours le droit de faire, même s'il a autorisé les travaux.

3 - Le PRENEUR devra supporter les travaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du loyer, qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il en résulte une gêne pour lui et sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

4 - Par dérogation à l'article 1720 du Code Civil, les seuls travaux à la charge du Bailleur seront ceux visés à l'article 606 dudit Code. Toutefois, conformément à l'article 605, ils seront supportés par le Preneur au cas où ils seraient occasionnés par des défauts d'entretien, une utilisation anormale ou tout autre cause imputable au Preneur.

6 - Visite des lieux :

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et la personne responsable de la gestion du patrimoine ou responsable technique de la commune de Vitrolles visiter les lieux loués si le besoin s'avérait nécessaire.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que sur prise de rendez-vous, à la convenance du PRENEUR.

Il devra toujours et à tout moment, laisser pénétrer dans les lieux loués tous les entrepreneurs, personne responsable de la gestion du patrimoine ou responsable technique de la commune de Vitrolles et ouvriers pour l'exécution de tous travaux de réparations ou autres.

7 - Assurances :

Le local :

Le PRENEUR assurera le local, objet des présentes, en valeur de reconstruction à neuf contre les risques d'incendie, d'explosion, gel, tempêtes, dégâts des eaux, ouragans, auprès d'une compagnie notoirement solvable et maintiendra l'assurance pendant toute la durée du bail.

Les meubles :

Le PRENEUR assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, les meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra également contracter une assurance contre le bris de glaces et vitres des lieux loués. Ces assurances seront souscrites auprès d'une compagnie solvable agréée.

Une attestation d'assurance devra être remise au Bailleur, à la signature de la présente convention d'occupation et à toute réquisition de celui-ci.

8 - Sous-location :

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux loués sauf accord exprès du Bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Le Bailleur appréciera donc les deux cas suivants :

- cession du bail
- sous-location totale ou partielle des lieux.

Dans tous les cas, le Preneur (cédant) dudit bail reste garant du paiement des loyers par le Repreneur (cessionnaire) jusqu'à la fin du bail.

9 – Loyer-Charges-Garantie :

La présente convention est faite et acceptée moyennant un loyer de :

544.01 € HT par mois

soit 652.81 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur 20 %)

Les charges relatives à ce local, s'élèvent à :

85 € HT par mois

soit 102 € TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur : 20 %)

Le loyer et les charges seront payables mensuellement, à terme à échoir, à l'ordre du :

TRESOR PUBLIC, Ville de Vitrolles – Budget Annexe – Immeubles locatifs.

Le loyer sera révisé annuellement, à la date anniversaire de la présente convention, en proportion de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), connu à cette date, tel que publié trimestriellement ou de tout autre indice qui lui serait substitué.

Dans l'éventualité où la variation annuelle de l'indice serait négative, il est convenu que le loyer alors en vigueur avant indexation restera fixé au même montant, sans application de l'indice.

Cette révision est pour les parties une condition essentielle du contrat sans l'application de laquelle elles n'auraient pas contracté.

Impôts et Charges Locatives :

Le Preneur acquittera exactement ses contributions mobilières et d'une façon générale supportera tous les impôts, droits et taxes présents ou à venir lui incombant, même ceux liés à l'impôt foncier dans la proportion de **50 % pour le bailleur et 50 % pour le preneur**. Il devra en justifier le paiement audit bailleur à toute réquisition.

Le Preneur s'engage à maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, l'ensemble des installations électriques, mécaniques, sanitaires, de chauffage, de climatisation, plomberie, gaz et autres faisant partie des lieux loués.

Le preneur paiera au bailleur la quote-part du total des charges et dépenses annuelles de toute nature (entretien, réparations, nettoyage des parties communes intérieures et extérieures, dépenses d'entretien sécurité (extincteurs...) frais de gestion de l'immeuble... , majorée de la TVA, ainsi que tous les frais relatifs aux dispositions réglementaires en matière d'hygiène et sécurité.

Il s'agit de toutes les dépenses communes notamment :

- Les frais relatifs à l'utilisation, à l'entretien, aux réparations des ouvrages et éléments d'équipement, ainsi que leurs accessoires communs et généraux au bâtiment, à savoir, sans que cette liste soit limitative.
 - Les halls, paliers, patios, couloirs et sanitaires...
 - Les locaux communs (chaufferie, transformateur, local compteur, local P.T.T., sécurité incendie.
 - Les dépenses de fournitures des fluides nécessaires au fonctionnement des éléments d'équipements communs indiqués au paragraphe précédent.
 - Les dépenses de nettoyage des parties communes intérieures et extérieures.
 - Les dépenses de l'entretien sécurité (extincteurs ...)
 - Frais de gestion de l'immeuble.

Ces charges seront réparties au prorata de la surface affectée au Preneur par rapport à la surface locative occupée du bâtiment.

La régularisation sera effectuée en fin de chaque exercice, le décompte définitif étant majoré de **5 %**.

En cas de retard dans le paiement des charges, sauf s'il y a contestation de celles-ci dûment motivée par le Preneur, les sommes dues porteront intérêt au taux de 1,5 % par mois après mise en demeure du Bailleur.

Dépôt de garantie :

Le preneur devra tenir les lieux garnis de meubles, objets mobiliers et matériels lui appartenant personnellement en quantité et de valeur suffisante pour répondre au paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

Le Preneur devra tenir les lieux garnis de meubles, objets mobiliers et matériels lui appartenant personnellement en quantité et de valeur suffisante pour répondre au paiement du loyer et de l'exécution des conditions de la présente convention précaire.

Le Bailleur conserve le montant de dépôt de garantie versé initialement d'un montant de **506.41 €**, et versera, dans le cadre de la nouvelle convention une somme de **37.60 €** de manière à ce que le dépôt de garantie, constitue toujours un mois de loyer.

Ce montant non productif d'intérêt, sera restitué après état des lieux, au départ du PRENEUR, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au BAILLEUR, au titre du loyer, des charges, des réparations ou à tout autre titre.

Ce dépôt ne pourra en aucun cas être affecté au paiement des derniers mois de loyer.

Clause résolutoire :

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

10 -Domicile :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile chacune en leur siège social.

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous les litiges concernant la présente convention ou ses conséquences aux tribunaux compétents.

Fait et passé à Vitrolles, le 30/09/2022
En cinq exemplaires originaux

Le BAILLEUR

LE PRENEUR

Loïc GACHON

Maire de la Commune De Vitrolles

Mathias MAURER

Président

Pour le Maire,
1^{er} Adjoint



BSIP
439, rte de la SEDS
13127 VITROLLES
Tél. 04 42 46 91 88
SIREN 528 676 950
RCS Salon de Provence
FR 61528676950



Direction Générale Adjointe
Vie Citoyenne et Développement Urbain

Service des Affaires Foncières et Domaniales

nm