



**CONSEIL MUNICIPAL
DECISION DU MAIRE**

(application des articles L. 2122.22 et L 2122.23
du Code Général des Collectivités Territoriales)

N° : **DM 23-16**

Date : **21 MARS 2023**

Affiché le : **21 MARS 2023**

Domaine d'intervention : 3.3 LOCATIONS

Objet : Convention D'occupation Précaire - Commune de Vitrolles / Authentiques Minéraux

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 du 26 mai 2020 donnant délégation de pouvoir au Maire,
Considérant le souhait de Monsieur Arnaud CUELLO représentant la SAS "Authentiques Minéraux", de s'implanter sur la Commune de Vitrolles et notamment sur le centre-ville, en vue d'y exercer son activité de vente de bijoux et d'articles en pierres naturelles,
Considérant la vacance du local commercial sis "arcades de Cîteaux" dans la copropriété cadastrée section BT n°2p lot 22, qui correspond parfaitement aux besoins recherchés,

DECIDE

Article 1 : d'établir une Convention d'Occupation Précaire, avec Monsieur Arnaud CUELLO représentant de la SAS "Authentiques Minéraux" d'une durée de 3 ans, qui prendra effet à compter de sa date de signature.

Article 2 : de fixer le montant mensuel du loyer H.T à 500 €, soit 600 € TTC.

Article 3 : de fixer le montant des provisions de charges mensuelles à 60 € H.T, soit 72€ TTC.

Article 4 : de fixer à 500 €, le montant du dépôt de garantie, équivalent à 1 mois de loyer H.T.

Article 5 : d'en imputer les recettes au Budget Immeubles Locatifs « CRB 332 » de la Commune de Vitrolles.

Article 6 : La présente Décision du Maire entre en vigueur dès sa signature et les formalités de l'article L 2131.1 du CGCT accomplies.

Article 7 : 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.

Loïc GACHON
Maire de Vitrolles





**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
COMMUNE DE VITROLLES / AUTHENTIQUES MINEREAUX
Local Arcade de Cîteaux**

Entre les soussignés :

Monsieur Loïc GACHON, Maire de la Commune de Vitrolles, sis BP 30102 - 13743
Vitrolles Cedex.

Ci-après dénommé, LE PROPRIETAIRE, d'une part

Et

LA SAS "AUTHENTIQUES MINEREAUX", représentée par Monsieur Arnaud CUELLO,
dont le siège social est sis 49 avenue Stephen d'Arves - 13127 Vitrolles.

Ci-après dénommé « L'OCCUPANT », d'autre part

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Commune de Vitrolles souhaitant dynamiser son centre-ville, a acquis dernièrement le local commercial sis « arcades de Cîteaux », dans la copropriété cadastrée section BT n° 2p, lot 22.

Dans ce contexte, la Direction de l'Economie et de l'Emploi a examiné plusieurs offres d'occupation et a retenu la candidature de Monsieur Arnaud CUELLO, dont l'activité de ventes de bijoux et d'articles en pierres naturelles, permettra de diversifier et de développer l'offre commerciale dans le centre urbain.

Afin d'accompagner ce nouveau projet, la Commune consent à M. CUELLO, l'occupation dudit local aux conditions qui suivent.

Article 1 : Désignation des lieux :

Un ensemble immobilier sis sur la copropriété cadastrée section BT n° 2, lot 22, d'une surface de 90.58 m² environ (voir plan annexe), composé d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine.

Article 2 : Durée :

Le droit d'occupation précaire est consenti et accepté, pour une durée de 3 ans.
La présente convention prendra effet à **compter de sa date de signature**.

LE PROPRIETAIRE et L'OCCUPANT auront la faculté de faire cesser le bail, à tout moment, 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 :

Etat des lieux

Etat des lieux à l'entrée de l'Occupant

Un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi et annexé au présent contrat.

Etat des lieux à la sortie de l'Occupant

Une visite contradictoire des lieux sera effectuée lors du départ de l'Occupant, également en présence des deux parties, lesquelles établiront et signeront un état des lieux.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, ce en tenant compte de l'état de vétusté, permettant d'évaluer la quote-part imputable à chaque partie.

Entretien

L'OCCUPANT 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.

Jouissance

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 PROPRIETAIRE 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 PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT 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 activité, en particulier suivant son horaire et son règlement intérieur propre.

L'OCCUPANT 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, L'OCCUPANT ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le PROPRIETAIRE dans le cas où l'OCCUPANT 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 des lieux :

Les lieux sont exclusivement destinés à recevoir une boutique de vente de bijoux et d'articles en pierre naturelles.

L'Occupant fera son affaire personnelle de la gestion de son activité.

L'OCCUPANT 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 PROPRIETAIRE.

5 -Travaux – Réparations – Embellissements :

- 1 - L'OCCUPANT ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, ni procéder au changement de destination de l'activité, sans le consentement exprès et par écrit du PROPRIETAIRE
- 2 - Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits par L'OCCUPANT 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 PROPRIETAIRE, sans aucune indemnité pour l'OCCUPANT, à moins que le PROPRIETAIRE ne préfère demander le rétablissement dans les lieux dans leur état primitif, aux frais de l'Occupant, ce qu'il aura toujours le droit de faire, même s'il a autorisé les travaux.
- 3 - L'OCCUPANT 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 PROPRIETAIRE 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 à L'OCCUPANT.

6 - Visite des lieux :

L'OCCUPANT devra laisser le PROPRIETAIRE 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 de l'OCCUPANT.

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 :

L'OCCUPANT 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.

L'OCCUPANT 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.

8 - Cession – Sous-location :

L'OCCUPANT ne pourra céder son droit à la présente convention ou sous-louer le local loué, sauf accord exprès du PROPRIETAIRE, 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 PROPRIETAIRE.

9 – Loyer-Charges-Garantie :

Loyer

La présente convention est faite et acceptée moyennant le versement d'une somme mensuelle de 500 € HT et hors charges, soit 600 € TTC, (au taux de TVA actuellement en vigueur - budget immeubles locatifs), compte-tenu du caractère précaire de l'occupation.

Cette somme sera payable d'avance au PROPRIETAIRE, et sera actualisée annuellement à la date anniversaire de la présente convention, en fonction de l'indice INSEE ILC connu à cette date.

Clause de revoiyure :

A l'échéance de la présente convention, qui s'inscrit dans une démarche d'accompagnement, la Commune examinera la situation financière de l'Occupant, en vue de fixer le montant du nouveau loyer, qui pourrait alors tenir compte du prix réel du marché.

Charges

Le Preneur devra également payer ses charges locatives mensuelles d'une somme forfaitaire de 60 € HT soit 72 € TTC payés par le Bailleur et qui sont à la charge du Preneur (eau, assurance copropriété...).

Le Preneur prendra en charge, l'électricité, le téléphone notamment et 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, majorée de la TVA, ainsi que tous les frais relatifs aux dispositions réglementaires en matière d'hygiène et sécurité.

Dépôt de garantie

L'OCCUPANT versera une somme de 500 € HT, au titre du dépôt de garantie, correspondant un mois de loyer, hors charge. Ce montant non productif d'intérêt, sera restitué après état des lieux, au départ de l'OCCUPANT, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au PROPRIETAIRE, au titre du loyer, des charges, des réparations ou à tout autre titre.

En aucun cas, l'existence de ce dépôt de garantie ne pourra dispenser l'OCCUPANT du paiement, à leur date, des sommes dues au PROPRIETAIRE et notamment, en fin de contrat, du paiement des derniers mois de loyer et charges.

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 PROPRIETAIRE et l'expulsion de l'OCCUPANT 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. Enregistrement

La présente convention n'est pas soumise à enregistrement.

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 _____, le
En cinq exemplaires originaux

L'OCCUPANT

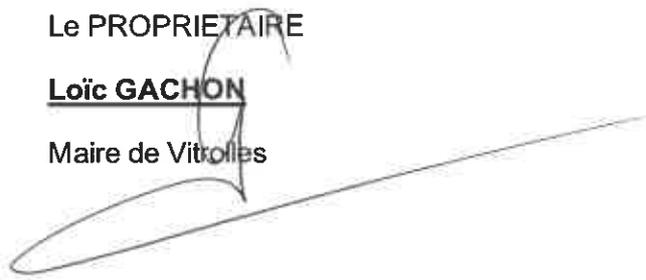
Arnaud CUELLO



Le PROPRIETAIRE

Loïc GACHON

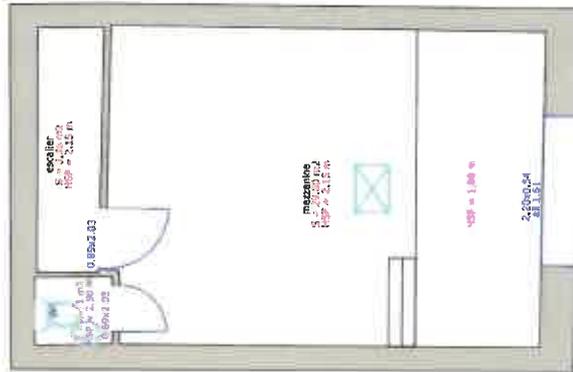
Maire de Vitrolles



ANNEXE

Plan de masse EdL Local "ex chicha"

Date : 18-11-2021
Échelle : 1/50



| Zone | Pièce | Surface habitable m2 |
|----------------|-----------|----------------------|
| Habitable | entrée | 57,33 |
| Habitable | WC | 2,52 |
| isolée | Local | 1,77 |
| isolée | escalier | 3,36 |
| Habitable | mezzanine | 29,60 |
| Habitable | WC | 1,13 |
| Total : | | 135,71 |



Maison d'ouvriers Centre Technique Habitat
Boulevard Général Perrier et Desbordes
de Bouffes Tonich - Bâtiment Populaire
Yves Clavelle/Belle-Vallée/225
5 Avenue de Sures - 13100 Aix-en-Provence
63127 Vitrolles
Vitrolles
www.aixprovence.com

- Légende**
- HDP: Hauteur Sous Plafond
 - HDF: Hauteur Four Plafond
 - HDF: Hauteur Sous Poutre bois
 - HDF: Hauteur Sous Poutre Béton ou fer
 - Surface SHAB