

N° : DP 20/209

DECISION DU PRESIDENT

BAIL PROFESSIONNEL CONSENTI A LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE PAR LA SARL ALFONSE ET ASSOCIES CONCERNANT L'ESPACE "GALAXIE", 4EME ÉTAGE DU BÂTIMENT B 504 AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY A TOULON

Le Président de la Métropole

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'article 1 de l'ordonnance n°2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19,

VU le projet de bail professionnel ci-annexé,

CONSIDERANT que dans le cadre de ses besoins liés à la création de la Métropole, la Direction des Ressources Numériques Mutualisées doit pouvoir mobiliser temporairement des locaux lui permettant d'attendre la livraison de nouveaux locaux dans un bâtiment neuf et high-tech,

CONSIDERANT qu'elle a la nécessité de renouveler son occupation des locaux à usage de bureaux, d'une superficie de 45 m² situés au 4^{ème} étage, entrée B, de l'immeuble Le Galaxie sis 482 avenue de Lattre de Tassigny à Toulon, proches de ceux qu'elle occupe déjà dans le même immeuble,

CONSIDERANT que le propriétaire de ce lot, la S.A.R.L. ALFONSE et Associés, lui propose de lui consentir un bail professionnel pour une durée de 6 ans, à compter du 1^{er} juin 2020, sachant que la Métropole Toulon Provence Méditerranée pourra le résilier à tout moment,

CONSIDERANT que ce bail est consenti moyennant un loyer annuel de 12 060 € HT, soit 14 472 € TTC, le remboursement de la consommation d'électricité et de l'entretien de la climatisation (pour l'année 2019 : 495,05 €),

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée devra acquitter le complément du montant de dépôt de garantie fixé dans le bail professionnel, soit 135 € (précédent dépôt de garantie payé : 2 880 €, nouveau dépôt de garantie réclamé : 3 015 €),

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée accepte les conditions de ce bail professionnel,

DECIDE

ARTICLE 1

DE SIGNER le bail professionnel d'une durée de 6 ans consenti à la Métropole Toulon Provence Méditerranée par la S.A.R.L. ALFONSE Associés et portant sur un local d'une superficie de 45 m² situé au 4^{ème} étage, entrée B, de l'immeuble le Galaxie sis 482 avenue de Lattre de Tassigny à Toulon, moyennant un loyer annuel de 14 472 € TTC, le remboursement de la consommation d'électricité et de l'entretien de la climatisation, et un réajustement du dépôt de garantie, dans les conditions qui y sont définies.

ARTICLE 2

DE DIRE que les crédits versés nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2020, à l'article 6132 (pour le loyer), 614 (pour les charges), 275 (pour le dépôt de garantie).


La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affichée sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **18 JUIN 2020**

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



METROPOLE
TPM
★

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SARL ALFONSE & Associés capital de 7 622.45 €
Dont le siège social est 482 avenue De Lattre de Tassigny 83000 TOULON
Immatriculée au RCS DE TOULON sous le N° 305 585 143
Représentée par Madame Natacha ALFONSE, dûment habilitée aux fins des présentes.

**Ci-après dénommée "Le Bailleur",
D'une part,**

ET

TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, Métropole
Dont le siège social est 107 boulevard Henri Fabre 83000 TOULON
Inscrite au répertoire SIRENE sous le N° 248 300 543 00217
Représentée par Monsieur Hubert FALCO président dûment habilité à signer les présentes.

**Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

I - OBJET DU CONTRAT

Article 1 - Bail professionnel

Le Bailleur donne à bail, à titre professionnel, au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Le présent bail professionnel sera régi par les dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que par les dispositions non contradictoires des articles 1713 à 1762 du Code civil.

II - DESIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Article 2 - Désignation des locaux loués

Le locataire déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités :

Un local à usage de bureaux d'une superficie de 45 m² sis Espace « Galaxie » au 4^{ème} étage du Bâtiment B - 504 avenue De Lattre de Tassigny 83000 TOULON étant ici précisé que le local est également accessible par une porte donnant sur le Bâtiment A sis 482 avenue De Lattre de TASSIGNY.

Les parties conviennent que l'état des lieux établi le 01 juin 2018, remis, lors de la signature du précédent contrat, servira de référence. Les parties conviennent qu'il n'y a pas lieu d'établir un nouvel état des lieux à la date du 01 juin 2020.

Article 3 - Destination des locaux loués

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'usage de bureaux

III - DUREE

Article 4 - Durée du bail

Le présent bail professionnel est consenti et accepté pour une durée de six (6) années, commençant à courir à compter du PREMIER JUIN DEUX MILLE VINGT (01.06.2020) pour se terminer le TRENTE ET UN MAI DEUX MILLE VINGT SIX (31.05.2026).

Article 5 - Congé en cours de bail

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées ci-dessus, sauf résiliation du bail comme visé à l'article 15 relatif à la résiliation des présentes.

IV - LOYERS ET CHARGES

Article 6 - Loyer

1 - Montant et paiement –

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de MILLE CINQ EUROS hors taxes (1.005 € H.T).

Ledit loyer sera payable d'avance le 1^{er} de chaque trimestre, soit 01.06.-01.09-01.12-01.03) soit la somme de TROIS MILLE QUINZE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES.

Chaque terme du loyer sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer soit au 1^{er} juin 2020, une taxe de 20%.

Le paiement du premier terme du loyer devra avoir lieu lors de la remise des clés le 1^{er} juin 2020.

Tous les paiements du loyer auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui au Preneur un mois avant l'échéance.

Il est expressément convenu entre les parties que tout loyer non payé à son échéance sera majoré de 3 % Taux des pénalités de retard à titre de clause de pénalités, et ce, 30 jours après envoi par le Bailleur d'une mise en demeure restée sans effet.

Le Bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au Preneur qui en fait la demande.

2 - Révision

-Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé chaque année, le 1^{er} juin en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier publié à la date du présent bail soit celui du 4T 2019 s'élevant à 115,43 (JO du 21.03.2020).

Article 7 - Charges

1 - Charges proprement dites :

Le loyer est stipulé "net de charges" et de taxes.

Le preneur acquittera sur présentation de facture trimestrielle de la part du bailleur, les charges lui incombant, et réglées par avance par le bailleur, à savoir :

- le montant de sa consommation d'électricité.
- Le coût de l'entretien annuel du système de climatisation

Il acquittera enfin directement toutes consommations personnelles d'eau, de gaz, de téléphone auprès des organismes compétents, sans que le Bailleur puisse être tenu responsable des impayés.

2 - Impôts et taxes :

Le Preneur remboursera au Bailleur, sous réserve que ce dernier lui communique tous justificatifs de leur paiement, l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, notamment :

- taxe de balayage ;
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

Le Preneur acquittera directement ses impôts personnels relatifs à l'occupation des locaux loués afin que le Bailleur ne puisse être inquiété ou poursuivi à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur, sur simple demande de ce dernier, tous justificatifs du paiement desdits impôts.

V - CONDITIONS GENERALES

Article 8 - Occupation - Jouissance

1 - Jouissance :

- Le Bailleur s'oblige à délivrer au Preneur les locaux et ses équipements en bon état d'usage et de réparation.

Il assure au Preneur la jouissance paisible des locaux et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux.

La jouissance des locaux aura lieu à compter du 01.06.2020., les locaux devant à cette date être libres de toute location ou occupation quelconque.

Le Preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article 3 des présentes.

Le Preneur devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

En cas de copropriété le Preneur s'oblige à respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que les instructions du syndic.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.

2 - Exploitation personnelle :

Le Preneur s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit.

Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

3 - Visites :

Le Preneur s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux loués, durant les heures ouvrables, le Bailleur et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé par écrit au moins 15 jours à l'avance de la visite du bailleur ou de son mandataire, avant toute visite.

Article 9 - Etat des lieux - Entretien - Réparations

1 - Etat des lieux

- Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance,

Un état des lieux a été établie le 01.06.2018 contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au Preneur.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

2 - Entretien et réparations

- Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le Preneur devra notamment :

- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Demeurent à la charge du Bailleur, les grosses réparations visées à l'article 606 du même code.

Article 10 - Renseignements concernant l'immeuble loué

Etat des risques et pollutions :

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit (PPRT) et naturels prévisibles (PPRN) approuvé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat (zone 2) et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

En ce sens, un état des risques en date du 3 juin 2019 a été fourni au Preneur et annexé au présent bail.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Article 11 - Travaux

1 - Travaux réalisés à l'initiative du Preneur

- Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Tous aménagements ou constructions nouvelles reviendront en fin de bail au Bailleur, sans que le Preneur ne puisse exiger une quelconque indemnisation.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme, la structure des locaux peuvent être réalisés à l'initiative du Preneur, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord du Bailleur, sous réserve du respect du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Tous travaux de nature à transformer la chose louée ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger du Preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2 - Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur

- Le Preneur souffrira sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles à l'immeuble, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur.

En application des dispositions de l'article 1724 du Code civil, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Article 12 - Assurances - Responsabilité

1 - Assurances

- Le Preneur assurera les risques propres à son activité, notamment les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers.

Les polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

2 - Responsabilité

- Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

Article 13 - Sous-location - Cession

1 - Sous-location

- Toute sous-location, totale ou partielle, à quelque titre que ce soit est interdite, sauf autorisation écrite du Bailleur.

2 - Cession

Toute cession du présent bail est interdite.

Article 14 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse ce jour au Bailleur en complément du dépôt de garantie détenu par ce dernier, la somme de 135 €, ce qui portera le dit dépôt à la somme de **3 015 € (TROIS MILLE QUINZE EUROS)**, représentant 1 trimestre de loyer à titre de dépôt de garantie.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du Preneur.

Ce dépôt de garantie sera remboursable au Preneur après son départ à la remise des clés, sous réserve qu'il est accompli toutes ses obligations issues du présent contrat, notamment exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

VI - EXTINCTION DU BAIL

Article 15 - Résiliation du contrat en cours de bail

1 - Clause résolutoire

- En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail.

Si le Preneur ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du Preneur.

2 Résiliation

- Le Preneur pourra résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 5 des présentes.

Article 16 - Congé en fin de bail

Les congés délivrés tant par le Bailleur que par le locataire devront être notifiés au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au locataire.

En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

En cas de **notification de congé par le bailleur sans offre de renouvellement** le locataire devra quitter les lieux au terme du bail et ne pourra prétendre à aucune indemnité d'éviction.

VII - DIVERS

Article 17 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile :

- Le bailleur en son siège social sus énoncé
- Le preneur : dans les lieux loués.

Fait à TOULON (Var)

Le 20.05.2020

En deux exemplaires, pour chacune des parties.

Annexes :

- IAL TOULON
- Etat des lieux
- Diagnostiques

Le Bailleur
Pour la SARL ALFONSE & Associés

Le Preneur
Pour TOULON PROVENCE MEDITERRANEE