





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2019-180**

Séance publique du

24 mai 2019

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20190524- lmc1150264-DE-1-1
Date de signature : 28/05/2019
Date de réception : mardi 28 mai 2019
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : LOCATION DE LOCAUX AFFECTES A LA MAIRIE ANNEXE DE LA DURANNE AUPRÈS
DE LA SA D'HLM UNICIL - PARCELLE KC0334**

Le 24 mai 2019 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 17/05/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Monsieur Sylvain DIJON, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESSE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaele LENFANT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Catherine ROUVIER, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Jacques AGOPIAN à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Ravi ANDRE à Eric CHEVALIER, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Patricia BORRICAND à Madame Catherine SILVESTRE, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Maurice CHAZEAU à Madame Odile BONTHOUX, Madame Charlotte DE BUSSCHERE à Monsieur Edouard BALDO, Madame Brigitte DEVESA à Madame Danièle BRUNET, Madame Sylvaine DI CARO à Monsieur Alexandre GALLESSE, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Charlotte BENON, Monsieur Gilles DONATINI à Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD à Madame Danielle SANTAMARIA, Monsieur Claude MAINA à Madame Abbassia BACHI, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Liliane PIERRON à Mme Arlette OLLIVIER, Madame Françoise TERME à Madame Reine MERGER.

Excusés sans pouvoir :

Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.
Secrétaire : Jean Boulhol

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 24 MAI 2019

Nomenclature : 3.3
Locations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX
CO-RAPPORTEUR(S) : M. PERRIN Jean-Marc

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : LOCATION DE LOCAUX AFFECTES A LA MAIRIE ANNEXE DE LA DURANNE
AUPRÈS DE LA SA D'HLM UNICIL - PARCELLE KC0334- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Dans le cadre de la concession pour l'aménagement de l'opération de la Duranne, la SEMEPA a implanté, en 2008, la mairie annexe au sein de la Résidence Down Town. Ces locaux loués par la SEMEPA, pour le compte de la Commune d'Aix-en-Provence ont été vendus.

En 2018, la société d'HLM UNICIL est devenue propriétaire des lieux et le bail de la SEMEPA arrivait à échéance, il a donc été décidé que la Commune serait locataire et qu'ainsi, le nouveau titre d'occupation serait établi au profit de la Commune, à compter du 1^{er} juillet 2019.

Le service des Domaines, dans son avis du 26 octobre 2018 (copie ci-jointe), a estimé la valeur locative annuelle des locaux de la mairie annexe de la Duranne à 11 790,00 € HT.

La société UNICIL a accepté de se conformer à l'avis des Domaines, en raison de la qualité du preneur et de la volonté de conserver un service public sur ce secteur.

En conséquence, mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir :

- **APPROUVER** le contrat de bail UNICIL/Commune d'Aix-en-Provence, annexé à la présente ;
- **DIRE** que la dépense correspondante sera imputée sur les crédits inscrits au budget 2019 de la Ville, à la ligne budgétaire n°1729 ;
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint au Maire délégué à la Gestion des Propriétés Communales à signer le contrat de bail ainsi que tous les documents qui en seraient la suite ou la conséquence.

DL.2019-180 - LOCATION DE LOCAUX AFFECTES A LA MAIRIE ANNEXE DE LA
DURANNE AUPRÈS DE LA SA D'HLM UNICIL - PARCELLE KC0334-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 36
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 54
Pour	: 54
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
MERGER



1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Pôle Expertise et Service aux Publics
Division des Missions Domaniales
Pôle Evaluations Domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17

DRFIP13.POLE-EVALUATION@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE
Téléphone : 04 91 09 60 89
Courriel : christian.gregoire@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. : AVIS n° 2018-001L1982

Le directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

HÔTEL de VILLE

Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine
CS 30715
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : BUREAUX - SECTION KC PARCELLE 334, 336 ET 338 LOT N°3

ADRESSE DU BIEN : RÉSIDENCE DOWN TOWN LA DURANNE – AIX EN PROVENCE

VALEUR LOCATIVE : 11 790 € HT- HC/an

- 1 – SERVICE CONSULTANT :** Commune d'Aix en Provence
AFFAIRE SUIVIE PAR : Direction Foncier et Gestion du Patrimoine
Mme Valérie HERREWYN
- 2 – Date de consultation :** : 12/09/2018
Date de réception : : 17/09/2018
Date de visite : : 04/10/2014
Date de constitution du dossier « en état » : : 04/10/2018

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Projet de prise à bail par la Métropole d'un local de bureaux à usage de mairie annexe
- DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DU BIEN

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

Références cadastrales : section KC parcelles n°334, 336 et 338

Description du bien :

Locaux affectés à la mairie annexe de la Duranne, situés dans le quartier d'affaires, au rez de chaussée d'un immeuble construit en 2006, constitués d'un accueil et de 3 bureaux, d'une superficie totale de 78,60 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : SA d'HLM UNICIL
- situation d'occupation : locaux occupés par la mairie annexe dans le cadre d'une sous location consentie par la SEMEPA

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU APPROUVÉ 23/07/2015 ET OPPOSABLE AUX TIERS DEPUIS LE 03/09/2015

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative du bien est déterminée par comparaison

La valeur locative annuelle du local à usage de bureau et du garage est estimée à 11 790 € H.T.
(onze mille sept cent quatre vingt dix euros hors taxes).

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

26 OCT. 2018

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directeur Régional des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône, et par délégation ,

L'inspecteur des Finances Publiques,

Christian GREGOIRE

BAIL DE DROIT COMMUN Conditions particulières

ENTRE

La **SA d'HLM UNICIL**, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro B 573 620 754, dont le siège social est situé 11 Rue Armény 13006 Marseille, représentée par M. Jean-Yves POULAIN, Président du Directoire,

Ci- après désignée le Bailleur
D'une part,

ET

LA MAIRIE DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE, Place de l'Hôtel de ville, 13100 Aix-en-Provence, représentée en la personne de Madame le Maire Maryse JOISSAINS-MASINI

Ci-après désigné, le Preneur
D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT ;

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte aux conditions particulières et générales :

- le local référencé **1101.6002** d'une superficie de 78.60 m²,
- le garage référencé **1101.9026**

Situés :

RESIDENCE DOWN TOWN
13100 AIX EN PROVENCE

Le preneur déclare prendre les locaux en l'état, connaissant parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue des présentes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant d'un plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier de réduction de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **six années** qui commenceront à courir le **01/07/2019** pour se terminer le **30/06/2025**.

Le preneur peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

A expiration du bail, chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat en respectant un délai de préavis de six mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut, à partir du **01/07/2025**, le bail se prolongera tacitement pour la même durée que celle initialement prévue par le contrat.

ARTICLE 3 – DESTINATION

Les lieux loués seront à USAGE PROFESSIONNEL exclusivement pour servir de :

Bureaux administratifs

Le Preneur devra occuper les lieux paisiblement, conformément aux articles 1 728 et 1 729 du Code Civil s'engageant à y exercer l'essentiel de son activité, il s'interdit formellement d'y exercer aucune activité artisanale, commerciale ou industrielle.

Le Preneur s'engage à respecter la destination des lieux ci-dessus indiquée.

Il est formellement interdit au Preneur de sous-louer ou de céder son bail à un autre.

ARTICLE 4 – LOYER ET CHARGES

Le prix du loyer trimestriel est de :

- Loyer local : 2782.5 €
- Charges¹ : 162.69 €
- Loyer du garage : 165.00 €

Soit une échéance trimestrielle de : 3110.19 €

Le loyer portable et non quérable est à régler à terme échu.

ARTICLE 5 – REVISION DU LOYER

Ce loyer sera révisé tous les ans à compter de la date de départ du bail en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice qui pourra lui être substitué ; l'indice devant servir de base pour cette révision étant le dernier à avoir été publié à la date à laquelle le présent bail a pris effet, à savoir :

Indice de référence : ILAT du (X)^{ème} trimestre de l'année 20(XX) : (VALEUR) (voir dernier indice publié au moment de la signature)

L'indexation se fera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il n'a pas été versé de dépôt de garantie dans le cadre du présent contrat.

ARTICLE 7 – CLAUSES PENALES

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt au taux légal par mois de retard jusqu'à complet paiement.

¹ A titre de provisions sur charges à valoir sur le montant des charges locatives et foncières et impôt foncier

En outre, si le Bailleur devait engager des poursuites à l'encontre du Preneur pour le recouvrement du loyer et tous ses accessoires, tout droit et émolument d'huissier de justice seraient à la charge du Preneur à titre de pénalité au sens de l'article 1152 du Code Civil en sus des intérêts de droit et des frais répétables et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

ARTICLE 8 - HORAIRES D'ACTIVITE

Le preneur s'engage à ne pratiquer son activité que durant la tranche horaire de 7 heures du matin à 20 heures le soir de façon à ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires

LE (s) PRENEUR(s)

Date : **Signature(s) :**

LA VILLE D'AIX EN PROVENCE
Représentée en la personne de
Madame le Maire Maryse JOISSAINS MASINI

LE BAILLEUR

UNICIL
20, Boulevard Paul PEYTRAL
13006 MARSEILLE

PROJET

BAIL DE DROIT COMMUN

Conditions Générales

ARTICLE 1 – ETAT DES LIEUX

Conformément à l'article 57 B de la loi du 23 décembre 1986, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location, au moment de la prise de possession des locaux par le locataire et de leur restitution.

En outre, l'état des lieux peut également être établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

ARTICLE 2 - ENTRETIEN

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Preneur devra répondre de toutes les réparations qui auraient été nécessitées par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même les travaux d'entretien de réparation et de remplacement mis à sa charge, le bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en lieu et place lesdites réparations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser les coûts effectifs, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le bailleur.

Le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

ARTICLE 3 – REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations, travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, ou sur la voie publique sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'elles en soient l'importance et la durée et, par dérogation de l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage et décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissure dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toute enseigne et, d'une manière générale, tout agencement dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 4 – TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le Preneur et à ses frais dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

ARTICLE 5 – ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, le bris de glace et les dégâts des eaux, ainsi que tout autre risque qu'il doit prendre à sa charge en qualité de locataire, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à la première demande, supporter ou rembourser toute somme qui serait réclamée de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

ARTICLE 6 – IMPOTS ET TAXES

Les Impôts et taxes récupérables auprès du Preneur sont constitués par la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière et la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères ainsi que tous impôts ou taxes qui pourraient venir en remplacement de ces derniers.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur devra payer tout impôt, contribution ou taxe lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable, à titre quelconque et il devra justifier à toutes les réquisitions du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

ARTICLE 7 – RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, les normes d'accessibilité Handicapés, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire.

ARTICLE 8 – NORMES ACCESSIBILITE HANDICAPES

Dans le cadre de la Loi n°2005 – 102 du 11 février 2005 le Preneur devra exécuter à ses frais tous travaux d'aménagement intérieur et extérieur prescrits pour assurer le respect des normes d'accessibilité au local loué et aux équipements ouverts au public. Ces travaux devront faire l'objet d'un accord préalable et écrit du Bailleur.

ARTICLE 9 – RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeur, chaleur, trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tout dégât causé aux lieux loués et de tout trouble de jouissance causé par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les autres tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

ARTICLE 10 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, et sans autre formalité qu'un courrier recommandé avec accusé de réception rappelant les termes du présent article.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 11 – INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

ARTICLE 12 – RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

ARTICLE 13 – CESSION ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au Preneur de :

- Concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation ou prêt.
- Céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à toute personne exerçant la même activité ou une activité professionnelle similaire et, dans ce cas, à demander l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au bail, invitant le bailleur à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

Le Preneur reste garant conjointement et solidairement de son cessionnaire et tout cessionnaire successif du paiement du loyer et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du bail, et ce pour toute la durée du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges pour le premier.

ARTICLE 14 – CHARGES ET REDEVANCES

Charges locatives : Le Preneur devra verser chaque mois en même temps que son loyer une provision, à valoir sur les charges locatives de l'immeuble, qui fera l'objet d'une régularisation annuelle.

Les charges seront établies conformément à l'article L 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et de son décret d'application n°87-713 du 26 août 1987.

La régularisation annuelle ainsi que le mode de calcul des provisions mensuelles sont établis conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 06/07/1989.

Taxe : il est convenu que les contributions, taxes, redevances, prélèvements sur les loyers, impôts fonciers et impôts de toute nature concernant le local occupé seront mis à la charge du Preneur.

ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme du loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou de l'exécution des clauses du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer, son expulsion pourrait avoir lieu sur une simple ordonnance de référé et exécutoire par provision, nonobstant appel.

En cas de cessation d'exercice de sa profession, le présent bail sera également résilié de plein droit.

ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous les actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

ARTICLE 17 – GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés et ouverts à la clientèle. Il devra, en outre, les maintenir constamment garnis de matériel, marchandises ou objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ARTICLE 18 – VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tout entrepreneur et ouvrier, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours non fériés, de 9h00 à 11h00 et de 14h00 à 17h00, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

Il devra pendant le même temps laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux loués.

ARTICLE 19 – INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au Preneur :

- De faire du bruit ou d'exercer une profession de nature à endommager l'immeuble ou troubler la jouissance paisible des autres locataires, d'encombrer les parties communes de l'immeuble qui devront toujours être dégagées de tout objet quelconque.
- De jeter ou laisser séjourner dans les conduits d'évacuation et autres, tout objet pouvant nuire à leur bon fonctionnement.
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et, d'une manière générale, tout ce qui intéresse tant la sécurité des

occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

- D'installer sur le trottoir ou sur la voie publique une terrasse ou autres objets, sauf accord écrit du bailleur, de façon à ne pas gêner la tranquillité des autres occupants de l'immeuble ou de la résidence.

ARTICLE 20 – GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux et de son matériel, le Bailleur ne pouvant en aucun cas être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas d'inondation par refoulements d'égouts, humidité, fuites, le bailleur n'étant nullement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE 21 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, le bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes, après visa du Preneur.

Le Preneur reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

ARTICLE 22 – INFORMATIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le preneur reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, prévu à l'article L134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Fait à Marseille, le
En deux exemplaires originaux

LE (s) PRENEUR(s)

Date : Signature(s) :

LE BAILLEUR

UNICIL
20, Boulevard Paul PEYTRAL
13006 MARSEILLE

LA VILLE D'AIX EN PROVENCE ,
Représentée par Madame le Maire Maryse JOISSAINS-MASINI

"DOWN TOWN"

S.C.I. "DOWN TOWN"
Parc Citérama - Route Napollon
13 400 AUBAGNE

SURFACES COMMERCES

DOWNTOWN (Commerces)

	TOTAL
LOT 1	141,80
LOT 2	39,35
LOT 3	78,60
LOT 4	39,35
LOT 5	39,10
LOT 6	39,10
LOT 7	85,40
TOTAL	462,70



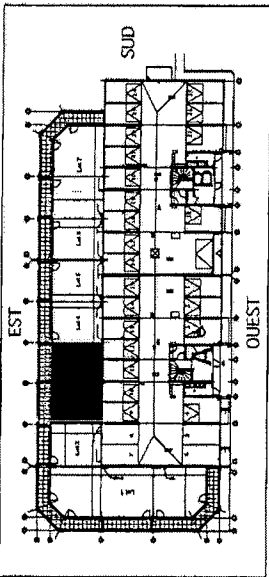
Aménagements - techniques
Conception d'architecture

Immeuble "LE TRIANGLE"
235 rue Léon Foucault - Parc de la Duranne - 13 857 AIX EN PROVENCE Cedex 03
Téléphone : 04 . 42 . 24 . 42 - Télécopie : 04 . 42 . 24 . 32 . 41
E-mail : atc.architecture@wanadoo.fr

Créé le
Mise à jour le

07 / 11 / 2005

Document non contractuel tout en conservant les caractéristiques essentielles du plan, l'architecte se réserve la possibilité d'y apporter des modifications pour des raisons techniques ou réglementaires.



Plan commerces

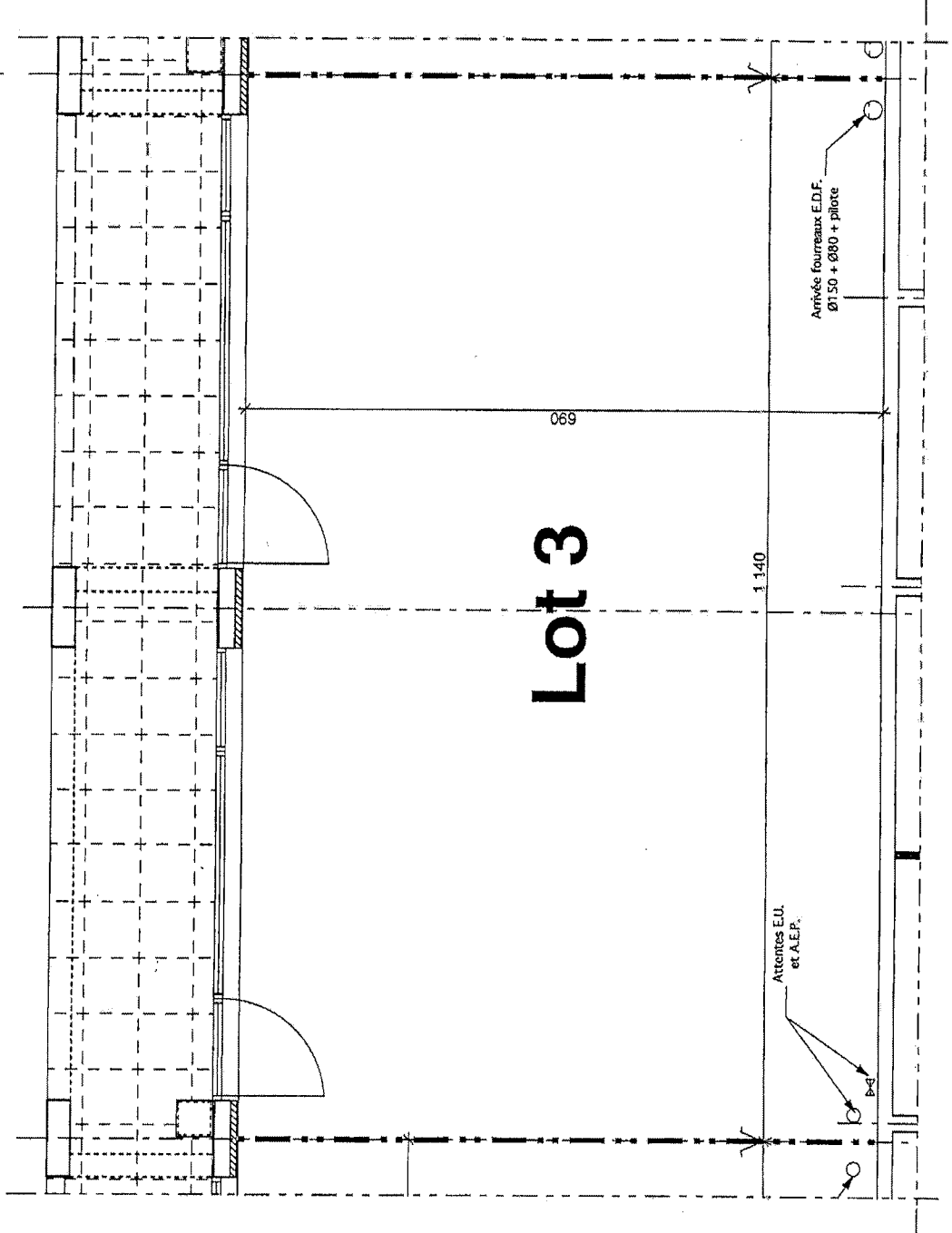


"DOWN TOWN"

S.C.I. "DOWN TOWN"
 Parc Citerama - Route Napollon
 13 400 AUBAGNE

Commerce Lot 3

Surface - 78,60 m²



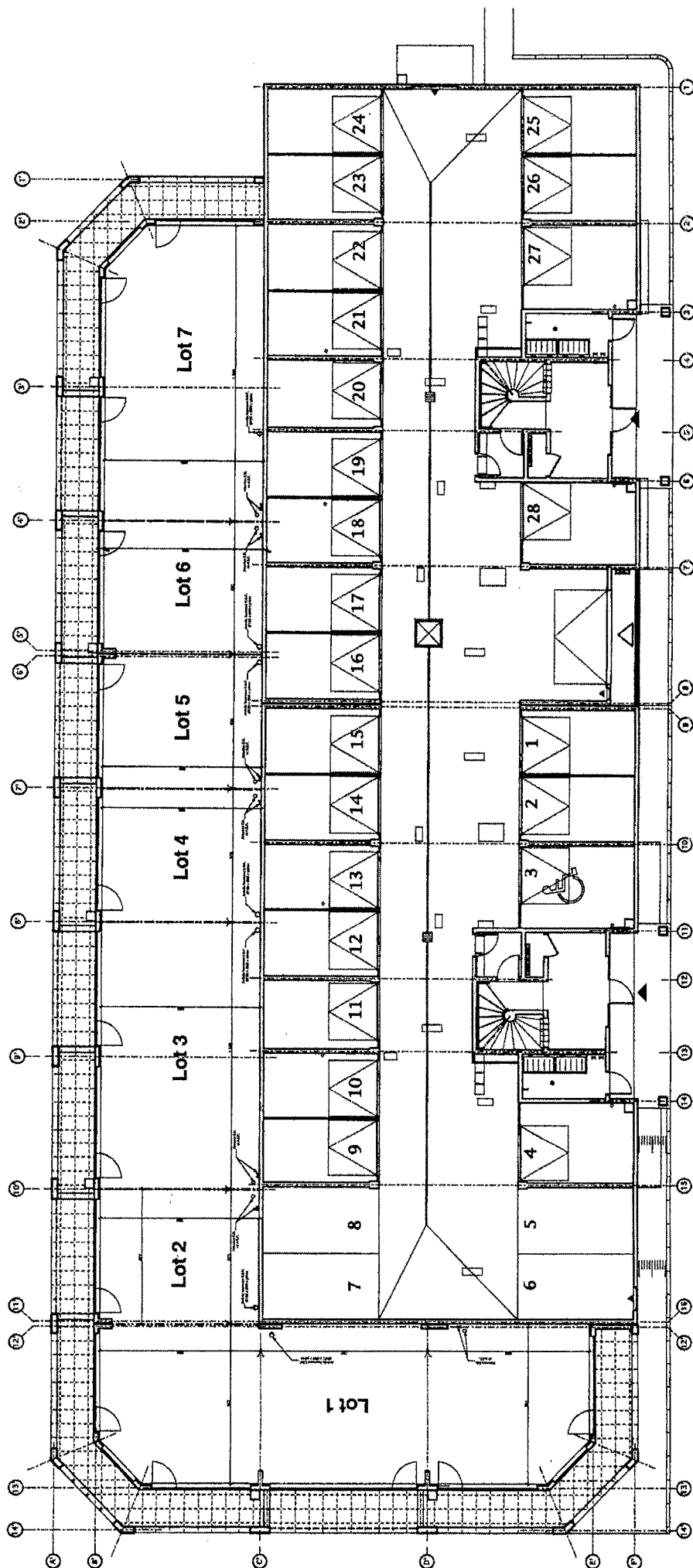
Créé le 07 / 11 / 2001
 Mise à jour le

Document non contractuel tout en conservant les caractéristiques essentielles du plan. L'architecte se réserve la possibilité d'y apporter des modifications pour des raisons techniques ou réglementaires.

0 5 m

"DOWN TOWN"

S.C.I. "DOWN TOWN"
Parc Citérama - Route Napoléon
13 400 AUBAGNE



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

Créé le
Mise à jour le
07 / 11 / 2005

Aménagements - techniques
Conception d'architecture



Immeuble "LE TRIANGLE"
235 rue Léon Foucault - Parc de la Davinette - 13 857 AIX EN PROVENCE Cedex 03
Téléphone : 04 - 42 24 - 42 02
Télécopie : 04 - 42 24 - 32 41
E-mail : atc.architectures@wanadoo.fr

Document non contractuel tout en conservant les caractéristiques essentielles du plan, l'architecte se réserve la possibilité d'y apporter des modifications pour des raisons techniques ou réglementaires