

DECISION COMMUNAUTAIRE

Signature d'un bail de courte durée pour la location d'un bâtiment d'activités sur le site du Pérussier à Monteux avec la SAS « A.T.P. »

Le Président de la Communauté d'Agglomération « Les Sorgues du Comtat »,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n° DE/46/5.4/21.03.2022-5 du 21 mars 2022 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération « Les Sorgues du Comtat » délègue au Président, pour la durée de son mandat une partie de ses attributions, en le chargeant de prendre toutes décisions sur les matières énumérées à l'article L.2122-22 susvisé ;

VU la délibération n°1 en date du 27 Septembre 2005, par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes « Les Sorgues du Comtat » a décidé d'acquérir un immeuble situé Quartier le Pérussier à MONTEUX, appartenant à la Société Etienne Lacroix Tous Artifices, référencé au cadastre Section I parcelles n°108, 120, 121, 122, 123, 128, 786, 913 et 914 ;

VU l'acte de vente en date du 27 juin 2006, passé en l'étude de Maître CAVAILLES-VERBASCO, Notaire à MONTEUX ;

CONSIDERANT que cette acquisition a été réalisée dans un objectif de développement économique, dans le cadre d'un projet d'immobilier d'entreprises favorisant l'accueil des entreprises sur le territoire de la Communauté d'Agglomération ;

CONSIDERANT que le bâtiment est libre de toute occupation ;

DECIDE

DE LOUER à la SAS « A.T.P », dont le siège est situé à Monteux (84170), 43 Impasse des Noisetiers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 849 988 043 RCS Avignon (n° de gestion 2019B00827), représentée par son président Monsieur Nicolas ARZALIER, un bâtiment industriel d'une surface utile de 28,50 m² sur le site dit « Le Pérussier » à Monteux, sur le tènement de la parcelle cadastrée section I n°108.

La SAS « A.T.P » est autorisée à y stocker le matériel destiné aux activités telles que déclarées au Registre du Commerce et des Sociétés, à savoir « Terrassements, réseaux divers, vrd ».

Le contrat de location est un **bail de courte durée de 36 mois**, prenant effet à compter du **1^{er} octobre 2022** et s'achevant au plus tard le **30 septembre 2025**. Le loyer mensuel du bâtiment est fixé à **42,75 € HT** (1,50 €HT le m²), soit **51,30 € TTC**.

PRECISE que les autres conditions sont prévues dans le bail ci-annexé.

Monteux, le 16 septembre 2022

Le Président,

Christian GROS,

Président de la Communauté
d'Agglomération « Les Sorgues du Comtat »



Acte exécutoire
Loi n°82-213 du 2 mars 1982 ;
Loi n°82-623 du 22 juillet 1982 ;
Envoyé le : 4 octobre 2022
Affiché le : 4 octobre 2022



BAIL DE COURTE DUREE

Entre les soussignés

Monsieur Christian GROS, Président de la Communauté d'Agglomération « Les Sorgues du Comtat », agissant au nom et pour le compte de la Communauté, spécialement habilité à cet effet par la délibération du Conseil Communautaire en date du 21 mars 2022,

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR » qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière ;

Et

La SAS « A.T.P », dont le siège est situé à Monteux (84170), 43 Impasse des Noisetiers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 849 988 043 RCS Avignon (n° de gestion 2019B00827), représentée par son président Monsieur Nicolas ARZALIER,

Ci-après dénommée « LE LOCATAIRE » qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

Le BAILLEUR, consent au LOCATAIRE, qui accepte expressément, un bail par référence aux dispositions de l'article L. 145-5 du Code du commerce et par conséquent dérogoratoire en toutes ses dispositions aux statuts des baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 et suivants du Code du commerce pour les BIENS ci-après désignés et dont les conditions sont ci-après définies.

Le LOCATAIRE déclare ici que c'est d'un commun accord avec le BAILLEUR qu'il a été convenu de déroger à toutes les dispositions des statuts des baux commerciaux.

ARTICLE 1 – Désignation

La Communauté d'Agglomération « Les Sorgues du Comtat » loue à la SAS « A.T.P », dans le cadre du présent bail de courte durée, un bâtiment d'activités dans l'ancien site pyrotechnique dit « Plateforme économique du Pérussier », situé 350 Chemin du Pérussier, 84170 MONTEUX, sur une parcelle cadastrée section I n°108, comme figurant sur le plan joint aux présentes.

Le bâtiment a une surface utile de **28,50 m²** répartie sur un niveau unique.

ARTICLE 2 – Durée du bail

Les parties pouvant déroger au statut des baux commerciaux, à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans, conviennent que le bail commencera à courir **le 1^{er} octobre 2022** pour se terminer **le 30 septembre 2025**.

A l'expiration de cette durée, si le LOCATAIRE reste et est laissé en possession pendant un délai d'un mois, il s'opère un nouveau bail conforme au droit commun des baux commerciaux, les parties ne pouvant alors plus conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Il en est de même à l'expiration d'une durée de trois ans en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion entre les mêmes parties d'un nouveau bail pour le même local et pour le même fonds.

Il est précisé que le présent bail, **qui prendra fin au plus tard le 30 septembre 2025** pourra cependant être résilié à tout moment, moyennant un préavis notifié par écrit :

- **De deux mois (mois civil)** à l'initiative du LOCATAIRE. Le contrat prendra fin le dernier jour du dernier mois de préavis ;
- **De six mois (mois civil)** à l'initiative du BAILLEUR. Le contrat prendra fin le dernier jour du dernier mois de préavis.

ARTICLE 3 – Destination des lieux faisant l'objet du bail

Le bâtiment faisant l'objet des présentes est loué à la SAS « A.T.P » pour y stocker le matériel destiné aux activités telles que déclarées au Registre du Commerce et des Sociétés, à savoir « Terrassements, réseaux divers, vrd ».

Les parties ayant, d'un commun accord, entendu déroger aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce, le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions des articles L.145-47 et suivants relatifs à la déspecialisation, à l'effet de signifier au BAILLEUR toute demande d'adjonction à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou toute demande d'autorisation à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle ci-dessus prévue.

ARTICLE 4 – Montant du loyer, conditions de paiement et de révision

La SAS « A.T.P » versera à la Communauté d'Agglomération « Les Sorgues du Comtat » le loyer mensuel de **1,50 €HT le m²** de surface utile, soit un loyer mensuel de **42,75 €HT, soit 51,30 €TTC**.

Le loyer est payable mensuellement après réception du titre de recettes, à Monsieur le Receveur Municipal de Monteux.

Il est en outre convenu qu'en cas de non-paiement le jour même de l'échéance, les frais de réclamation exposés seront supportés par le LOCATAIRE.

Le loyer sera révisable à chaque date anniversaire du bail, **soit le 1^{er} octobre 2023 et le 1^{er} octobre 2024**. Les parties conviennent de s'en référer au dernier indice des loyers commerciaux (ILC) édité par l'INSEE pour calculer le montant indexé du loyer.

ARTICLE 5 – De l'étendue des locaux loués

Les locaux qui figurent ci-dessus sous le titre « Désignation » sont loués tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description à la demande du LOCATAIRE qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités aux fins des présentes.

ARTICLE 6 – Charges

En outre, le LOCATAIRE s'acquittera auprès de la Communauté d'Agglomération du montant de ses consommations en eau et électricité. Le remboursement interviendra tous les trimestres après relevé contradictoire des compteurs individuels et sur présentation de l'état des dépenses par la Communauté d'Agglomération. Ce remboursement s'effectuera au nom de Madame le Receveur Municipal de Monteux.

ARTICLE 7 – Conditions

I - CONDITIONS GENERALES

- 1°) Le LOCATAIRE prend le bien loué dans l'état où il se trouve actuellement. Il ne peut exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés. Il est précisé qu'un état des lieux contradictoire sera dressé lors de l'entrée en jouissance du bien. Ce document fera foi pour ce qui suit, étant entendu qu'il ne sera pas demandé de caution au LOCATAIRE. Lors de la restitution des clés et badges d'accès au site, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté.

- 2°) Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment « les travaux de sécurité ») sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.
- 3°) Il l'entretiendra en bon état de réparations locatives et le rendra à la sortie en bon état desdites réparations.
- 4°) Il jouira du bien loué en assurant une gestion raisonnable du local et de ses abords suivant la destination indiquée ci-dessus. Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse le détériorer et il devra prévenir immédiatement la Communauté d'Agglomération « Les Sorgues du Comtat » de toutes dégradations qui viendraient à se produire dans le bien loué.
- 5°) Il sera tenu de remplacer à ses frais tous appareils qui viendraient en cours du présent bail à être brisés par lui.
- 6°) Le LOCATAIRE ne pourra faire dans le bien loué aucune construction, ni démolition, aucun percement des murs, cloisons, ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit de la Communauté d'Agglomération. Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE dans le bien loué pendant le cours du bail resteront à l'échéance de celui-ci à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de la Communauté d'Agglomération sans aucune indemnité pour le LOCATAIRE.
- 7°) Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.
- 8°) Le LOCATAIRE acquittera exactement tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont la Communauté d'Agglomération ne pourra être responsable à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit auprès de la Communauté d'Agglomération à toute réquisition.
- 9°) Le LOCATAIRE assurera et maintiendra assuré pendant toute la durée du bail contre les accidents électriques, les risques de vol, d'incendie, de dégât des eaux, d'événements climatiques, les risques locatifs et le recours des voisins, les meubles, objets, mobiliers, matériel et marchandises garnissant le bien mis à disposition.
- 10°) Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, ni sous-louer en tout ou partie les locaux faisant l'objet du présent contrat de location, sans le consentement exprès et écrit de la Communauté d'Agglomération, à peine de nullité des cessions ou sous-locations et même de résiliation immédiate des présentes, si bon semble à la Communauté d'Agglomération et indépendamment de tous dommages et intérêts.

- 11°) Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre à la loi et aux usages locaux.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

La Communauté d'Agglomération ne garantit pas le LOCATAIRE et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- 1°) En cas de vol, cambriolage ou autre acte délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait. Le LOCATAIRE accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.
- 2°) En cas d'interruption, dans le service des installations de l'immeuble étant ici précisé qu'il s'agit de l'eau et de l'électricité et de tous autres services provenant, soit du fait de l'administration ou du service concessionnaire qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- 3°) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation dudit service dans les lieux loués.
- 4°) Dans le cas où le bâtiment loué serait inondé ou envahi par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc.

Le LOCATAIRE devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors de la Communauté d'Agglomération.

Pour plus de sécurité, le LOCATAIRE devra contracter toutes assurances nécessaires, de façon que la responsabilité de la Communauté d'Agglomération soit entièrement dégagée.

ARTICLE 8 – Conditions résolutoires :

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du contrat, le présent bail sera résilié de plein droit, après un commandement resté infructueux pendant 15 jours, si bon semble à la Communauté d'Agglomération même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Les frais de commandement seront à la charge du LOCATAIRE.

Fait à Monteux, le ... 30/09/2022

Christian GROS,
Président de la Communauté d'Agglomération
« Les Sorgues du Comtat »



Monsieur Nicolas ARZALIER,

Président de la SAS « A.T.P »

(Faire précéder de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »)

"Lu et approuvé"

Arzaliér

COMMUNE DE MONTEUX

"LE PERUSSIER"

PROPRIÉTÉ des Ets. E. LACROIX

ETAT des LIEUX

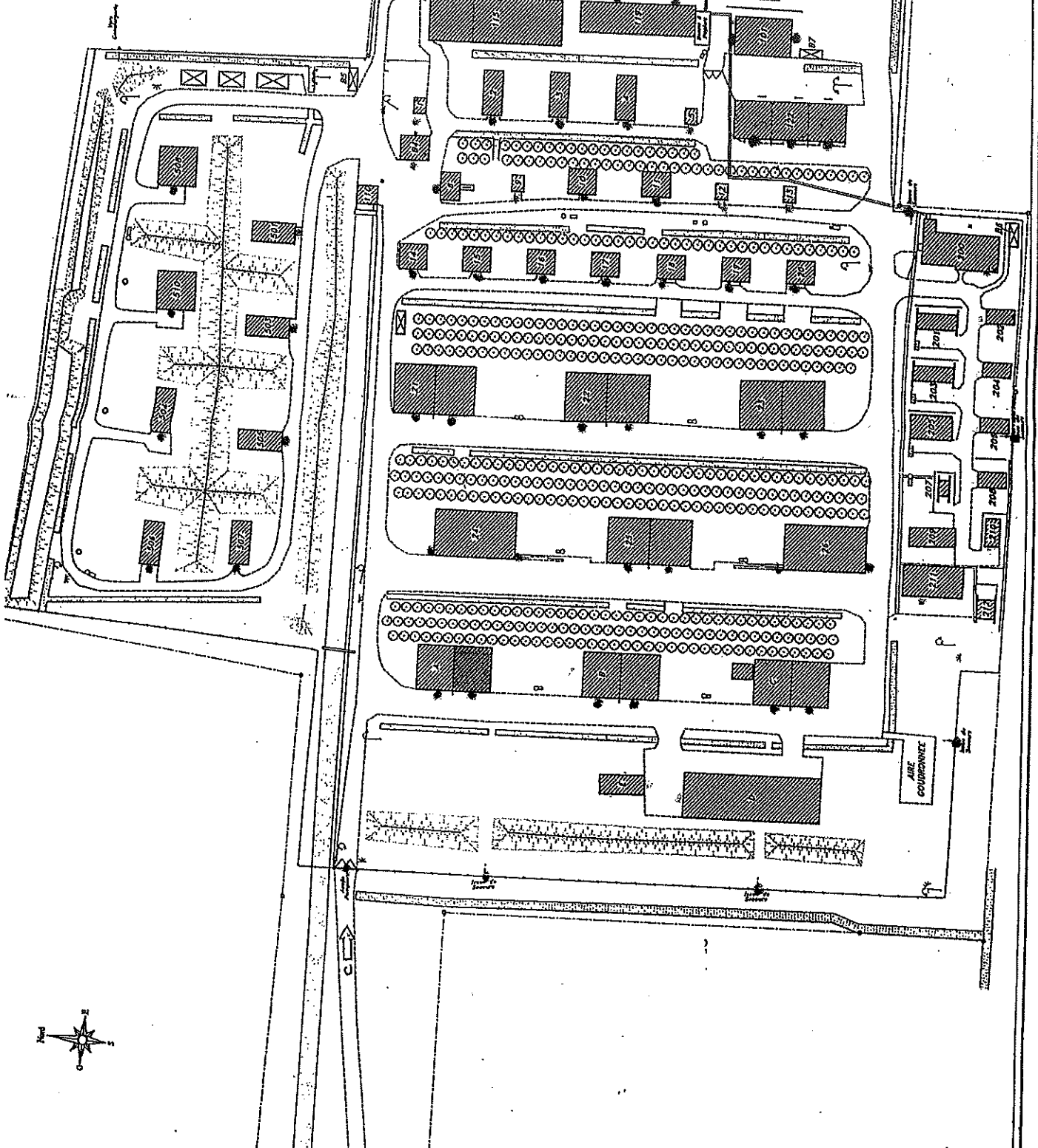
ECHELLE : 1/1000

ACCES AU SITE

A : ACCES PRINCIPAL

B : ACCES "POMPIERS" NORD

C : ACCES "POMPIERS" SUD



DA
9