

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 11/267 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE AUTORISANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE A SIGNER LE CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX SIS 33 COURS NAPOLEON A AJACCIO POUR Y HEBERGER LES SERVICES DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

SEANCE DU 28 OCTOBRE 2011

L'An deux mille onze et le vingt-huit octobre, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

BASTELICA Etienne, BEDU-PASQUALAGGI Diane, BENEDETTI Paul-Félix, BIANCARELLI Viviane, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, CASTELLANI Pascaline, COLONNA Christine, DONSIMONI-CALENDINI Simone, FEDERICI Balthazar, FEDI Marie-Jeanne, FERRI-PISANI Rosy, GIACOMETTI Josepha, GRIMALDI Stéphanie, LACAVE Mattea, LUCCIONI Jean-Baptiste, LUCIANI Xavier, MARTELLI Benoite, MOSCONI François, NIELLINI Annonciade, NIVAGGIONI Nadine, ORSINI Antoine, RISTERUCCI Josette, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SCIARETTI Véronique, SIMEONI Gilles, SIMONPIETRI Agnès, STEFANI Michel, VANNI Hyacinthe

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ANGELINI Jean-Christophe à M. LUCIANI Xavier
Mme BARTOLI Marie-France à M. ORSINI Antoine
Mme CASALTA Laetitia à Mme NIELLINI Annonciade
M. CASTELLANI Michel à M. SIMEONI Gilles
M. CASTELLI Yannick à M. BASTELICA Etienne
M. CHAUBON Pierre à Mme MARTELLI Benoite
Mme GIOVANNINI Fabienne à Mme NIVAGGIONI Nadine
Mme HOUEMER Marie-Paule à M. MOSCONI François
Mme NATALI Anne-Marie à Mme GRIMALDI Stéphanie
M. NICOLAI Marc-Antoine à M. FEDERICI Balthazar
M. ORSUCCI Jean-Charles à Mme FERRI-PISANI Rosy
M. PANUNZI Jean-Jacques à Mme BEDU-PASQUALAGGI Diane
M. SANTINI Ange à Mme GRIMALDI Stéphanie
M. SINDALI Antoine à Mme SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette
M. TALAMONI Jean-Guy à Mme SCIARETTI Véronique
M. TATTI François à Mme CASTELLANI Pascaline
Mme VALENTINI Marie-Hélène à Mme DONSIMONI-CALENDINI Simone

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

FRANCISCI Marcel, GUERRINI Christine, NATALI Anne-Marie, de ROCCA SERRA Camille, RUGGERI Nathalie, SUZZONI Etienne.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,

VU l'avis de France Domaine en date du 27 septembre 2011,

SUR rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

APRES avis de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer avec la société ACTIF IMMOBILIER, le contrat de location de locaux sis 33 cours Napoléon à Ajaccio pour y héberger les services de la Collectivité Territoriale de Corse, pour un montant mensuel toutes charges comprises de 3 500 € (soit 42 000 € par an).

ARTICLE 2 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 28 octobre 2011

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI

ANNEXES

**RAPPORT DU PRESIDENT
DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

OBJET : Habilitation du Président du Conseil Exécutif de Corse à signer le contrat de location de locaux situés 33 Cours Napoléon à Ajaccio

Le redéploiement des agents mis en œuvre afin de rapprocher géographiquement les services d'une même direction, a mis en exergue le déficit cruel de locaux disponibles.

Aussi, il a été décidé de prendre à bail un local à usage professionnel d'une superficie de 240 m² environ, situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du 33 Cours Napoléon à Ajaccio.

Le bail est consenti pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} novembre 2011, et le loyer mensuel est fixé à 3 500 € toutes charges comprises, soit 42 000 € par an.

Le montant est supérieur de 9,37 % à l'estimation de France Domaine. Néanmoins, compte tenu d'une part de la nécessité de disposer de locaux supplémentaires afin de permettre aux services de la Collectivité Territoriale de Corse de travailler dans des conditions optimum, et d'autre part de la difficulté de trouver à la location ou même à la vente des espaces de travail libres et fonctionnels, je vous propose d'accepter les conditions, notamment financières du bail ci-annexé, et de m'habiliter à le signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE**Madame ACQUAVIVA Marie Paule**

représentée par **ACTIF IMMOBILIER**, Administrateur de biens demeurant 28 Cours Napoléon BP 181 20178 AJACCIO Cedex 01 - Tél. : 04.95.21.18.00 - Fax : 04.95.21.50.11
Succursale : 79 Rue DAGUERRE 75014 PARIS - Tél. : 01.56.54.38.50 - Fax : 01.56.54.38.58

Titulaire de la Carte Professionnelle No G 38 délivrée par la Préfecture de la Corse du Sud, garantie par la Caisse de Garantie de la FNAIM, 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS, sous le N° d'adhérent 14841 G.

Le bailleur ou son mandataire pourra à tout moment informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

Ci-après dénommé le "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART,

ET

*La **COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE** ayant son siège à AJACCIO, 22 cours GRANDVAL BP 215 20187 représentée par Monsieur Paul GIACOBBI Président du Conseil Exécutif de Corse habilité par délibération n° 11/267 AC de l'Assemblée de Corse du 28 octobre 2011.*

Ci-après dénommé "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART.

I - OBJET DU CONTRAT

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Un local à usage professionnel d'une superficie d'environ 240 m² sur deux niveaux (2^{ème} et 3^{ème} étage) sis 33, cours NAPOLEON 20000 AJACCIO

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "LA CHOSE LOUEE" au sens du présent contrat. Le locataire déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes.

DESTINATION

La chose louée est destinée à l'exercice par le locataire de la profession de :

BUREAUX ADMINISTRATIFS

à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage.

Le locataire ne pourra, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, y compris à titre temporaire ou momentané.

II - DUREE

La durée initiale du présent contrat est fixée à **6 ANS (SIX)**, les conditions de sa résiliation anticipée et de sa reconduction éventuelle ainsi que les règles du congé sont fixées comme suit :

La durée initiale est fixée à : **6 ANS (SIX)**

à compter du : 1^{er} NOVEMBRE 2011
pour se terminer le : 31 OCTOBRE 2017

III - LOYERS - CHARGES - DEPOT DE GARANTIE

1°) - LOYER

La présente location est acceptée moyennant un loyer mensuel toutes charges comprises de :

3 500,00 € (TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS) TTC

Loyer TTC	3 500,00 €
------------------	-------------------

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le **1^{er} de chaque mois**, et pour la **1^{ère} fois le : 1^{er} NOVEMBRE 2011**

2°) - DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a, à l'instant même, versé directement au bailleur qui le reconnaît la somme de :

3 500,00 € (TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS)

Correspondant à UN mois de loyer, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et place du locataire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

3°) - **CHARGES**

Le locataire remboursera au bailleur la taxe d'ordures ménagères qui sera réglée annuellement sur présentation d'un justificatif, Au départ du preneur, une provision sera retenue pour ladite taxe.

4°) - **REVISION**

Le loyer sera augmenté chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, dernier indice connu à ce jour :

Indice du 2^{ème} Trimestre 2011
Valeur de l'indice : (à paraître)

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, soit le mois de **NOVEMBRE** sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

IV - **CONDITIONS GENERALES**

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne.

1°) - **REGIME JURIDIQUE**

Etant destiné à un usage exclusivement professionnel, la location est régie en ce qui concerne sa durée et sa reconduction éventuelle, par l'article 57A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi du 6 juillet 1989 ces deux lois sont donc applicables et pour le surplus par les dispositions du présent contrat et si il y a lieu, du Code Civil (articles 1709 et suivants)

La location est soumise aux seules clauses et conditions du présent contrat et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code Civil.

Les lois du 1^{er} septembre 1948, 22 juin 1982, ne lui sont pas applicables.

2°) - **RESILIATION ANTICIPEE**

Le locataire aura seul la faculté de résilier par anticipation le contrat de location, à charge de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

3°) - **TACITE RECONDUCTION**

A l'expiration de la durée initiale ci-dessus fixée, le présent contrat se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes successives de **6 ANS (SIX ANS minimum article 57A)** à défaut de volonté contraire manifestées par l'une ou l'autre des parties selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

4°) - CONGE

Tout congé devra être notifié au moins **SIX MOIS A L'AVANCE (6 mois article 57A)**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Le délai de trois mois ci-dessus constitue le délai de préavis au sens du présent contrat.

Le délai de préavis courra à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier. En cas de congé notifié par le bailleur, le locataire ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps ou il aura occupé réellement la chose louée.

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

OCCUPATION - JOUISSANCE

1) - MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Le locataire garnira la chose louée et la maintiendra garnie, pendant toute la durée de la location, de meubles et d'objets mobiliers lui appartenant et d'une valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

2°) - USAGE

Le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.

3°) - VISITE

Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an et toutes les fois que cela sera nécessaire.

Il pourra également, en vue de la vente, de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui entre 10 h et 17 heures.

4°) - CESSION - SOUS-LOCATION

Le locataire devra occuper la chose louée par lui-même et les personnes à son service. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans accord exprès et écrit du bailleur.

5°) - RESPONSABILITE - ASSURANCE

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

Il devra pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde. Il ne pourra inquiéter le bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

6°) - ENTRETIEN - REPARATION

Le locataire aura à sa charge l'ensemble des réparations locatives, c'est à dire les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

De son côté, le bailleur sera tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'en faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

A cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du bailleur. Le locataire souffrira la réalisation par le bailleur de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution du loyer, quelle que soit la durée des travaux, excédant-elle quarante jours.

7°) - AMENAGEMENT

Le locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Le bailleur ne pourra s'opposer à ces aménagements.

8°) - TRANSFORMATIONS

Toute transformation nécessitera l'accord exprès et écrit du bailleur. A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements, au départ du locataire, ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9°) - ETAT DES LIEUX

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire les locaux en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs au locataire.

A défaut de cet état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une ou l'autre des parties ou désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée, huit jours après une remise en demeure restée sans effet.

De la même manière, un état des lieux contradictoire ou par huissier de justice sera établi, en fin de bail, lors de la restitution des clefs.

10°) - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Sera joint le Diagnostic Performance Energétique (article L. et R. 134-1 à 134-5 du code de la construction) et l'état des risques naturels et technologiques (article L. 125-5 du code de l'environnement)

V - PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

1°) - LIEU DU PAIEMENT

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire.

2°) - QUITTANCES ET RECUS

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de lui remettre une quittance, sous réserve des droits de quittance.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance ou le reçu porte le détail des sommes versées par le locataire distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges.

VI - CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut par le locataire d'exécuter une seule d'entre elles, la résiliation du bail sera encourue de plein droit, un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter, restée sans effet et énonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet

de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si malgré cette condition essentielle du bail, le locataire refuse d'évacuer la chose louée il suffira pour l'y contraindre, sans délai, d'une simple ordonnance de référé qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

En cas de refus par le locataire de quitter les lieux à la fin de sa jouissance de quelque manière qu'elle arrive, son expulsion sera obtenue en appliquant la même procédure de référé.

En cas de résiliation forcée provenant du fait du locataire le dépôt de garantie appartiendra au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous autres dommages et intérêts.

VII - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du bailleur auquel le locataire devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement sans préjudice de l'application de l'article 700 du nouveau Code de Procédure Civil ni de l'effet de la clause résolutoire ci-dessus.

En outre, si à l'expiration de la location, le locataire ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égal à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

VIII - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, y compris le coût de l'état des lieux dressé par Huissier de Justice, le cas échéant, celui de la copie exécutoire destinée au bailleur, et les honoraires d'agence pour un montant de :

**5 880,00 € (CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT EUROS)
ramené exceptionnellement à
4 500,00 € (QUATRE MILLE CINQ CENTS)**

seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

IX - CAUTION SOLIDAIRE (le cas échéant voir dossier de cautionnement ci-joint)

M
Demeurant
Profession

après avoir pris connaissance du contrat, déclare(nt) se porter caution solidaire du locataire et renoncer au bénéfice de la discussion pour le paiement des loyers et charges ainsi que des indemnités d'occupation et des réparations locatives éventuelles (voir engagement de cautionnement annexé au présent bail).

X - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile :

LE BAILLEUR : *C/O A.C.T.I.F. Immobilier*
28 Cours Napoléon - BP 181
20178 AJACCIO CEDEX 01

LE PRENEUR : Dans les lieux loués

Fait en deux exemplaires à AJACCIO, leL'AN DEUX MIL ONZE.

LE BAILLEUR
"Lu et approuvé - Signature"

LE PRENEUR
"Lu et approuvé - signature"