

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 09/047 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE AUTORISANT LA CONCLUSION DU BAIL ENTRE LA SCI HERITIERS SPINOSI ET LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE CONCERNANT LES MODALITES D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE SPINOSI A AJACCIO

SEANCE DU 16 MARS 2009

L'An deux mille neuf, et le seize mars, 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. Camille de ROCCA SERRA, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

ALBERTINI-COLONNA Nicolette, ALESSANDRINI Alexandre, ALLEGRINI-SIMONETTI Jean-Joseph, ANGELINI Jean-Christophe, BIANCARELLI Gaby, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, BURESI Babette, CASTELLANI Pascaline, CECCALDI Pierre-Philippe, CHAUBON Pierre, COLONNA-VELLUTINI Dorothée, DOMINICI François, FILIPPI Geneviève, GALLETTI José, GORI Christiane, GUAZZELLI Jean-Claude, GUERRINI Christine, GUIDICELLI Maria, LUCIANI-PADOVANI Hélène, LUCIANI Jean-Louis, MARCHIONI François-Xavier, MATTEI-FAZI Joselyne, MONDOLONI Jean-Martin, MOZZICONACCI Madeleine, NATALI Anne-Marie, NIVAGGIONI Nadine, OTTAVI Antoine, PROSPERI Rose-Marie, RICCI Annie, RICCI-VERSINI Etienne, de ROCCA SERRA Camille, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SCIARETTI Véronique, SCOTTO Monika, SIMEONI Edmond, SISCO Henri, STEFANI Michel, TALAMONI Jean-Guy, VERSINI Sauveur

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ALBERTINI Jean-Louis à M. de ROCCA SERRA Camille
Mme ALIBERTINI Rose à Mme MOZZICONACCI Madeleine
Mme ALLEGRINI-SIMONETTI Marie-Dominique à M. CHAUBON Pierre
Mme ANGELI Corinne à Mme SCOTTO Monika
Mme BIZZARI-GHERARDI Pascale à Mme BIANCARELLI Gaby
Mme COLONNA Christine à Mme NIVAGGIONI Nadine
Mme DELHOM Marielle à M. OTTAVI Antoine
Mme MOSCONI Marie-Jeanne à M. VERSINI Sauveur
M. PANUNZI Jean-Jacques à Mme MATTEI-FAZI Joselyne
Mme RISTERUCCI Josette à M. STEFANI Michel

ETAIT ABSENTE : Mme

PIERI Vanina.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** la loi n° 82/213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,
- VU** la loi n° 83/663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83/8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,
- VU** la loi n° 86/16 du 6 janvier 1986 relative à l'organisation des régions et portant modification des dispositions relatives au fonctionnement des conseils généraux,
- VU** la loi n° 86/972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales,
- VU** la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse,
- VU** l'avis des services de France Domaine en date du 10 décembre 2008,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission des Finances, de la Planification et des Affaires Européennes,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le projet de bail entre la SCI Héritiers SPINOSI et la Collectivité Territoriale de Corse relatif à la location de l'immeuble SPINOSI sis 4 Avenue Impératrice Eugénie à Ajaccio, ainsi que ses conditions d'occupation par la CTC pour une durée de 6 années à compter du 1^{er} avril 2009, pour un loyer annuel de 76 140 €.

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer ce bail.

ARTICLE 2 :

La présente délibération, qui pourra être diffusée partout où besoin sera, fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 16 mars 2009

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Camille de ROCCA SERRA

ANNEXES

<p style="text-align: center;">RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE</p>

OBJET : Habilitation du Président du Conseil Exécutif de Corse à signer un bail de 6 ans avec la SCI Héritiers SPINOSI, relatif à l'immeuble sis 4 Avenue Impératrice Eugénie à Ajaccio

Par délibération n° 02/419 AC en date du 16 décembre 2002, votre Assemblée avait autorisée la conclusion d'un bail d'une durée de 6 ans avec l'indivision SPINOSI, afin de permettre l'installation de divers services de la Collectivité Territoriale de Corse dans l'immeuble sis 4 Avenue Impératrice Eugénie à Ajaccio.

Ce bail arrive à échéance le 31 mars prochain et il importe de pouvoir continuer à bénéficier des locaux susvisés dont la fonctionnalité et la proximité du siège de notre institution constituent des avantages indéniables pour les services concernés (MITIC, DIB).

L'inspection domaniale de France Domaine, consultée le 10 décembre 2008, a estimé que, compte tenu des caractéristiques du bien en cause (665 m² réhabilités), le loyer annuel actuel (71 159 €) majoré de 7 % par le bailleur, pouvait être accepté comme n'excédant pas la valeur locative de celui-ci, soit 76 140 €.

En conséquence, considérant ce qui précède, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer avec la SCI Héritiers SPINOSI, le bail ci-annexé d'une durée de 6 ans à compter du 1^{er} avril 2009, relatif à l'immeuble sis 4 Avenue Impératrice Eugénie, aux conditions financières susvisées (76 140 €/an).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

BAIL DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX

Entre les soussignés

La SCI Héritiers SPINOSI constituée par les membres de l'indivision SPINOSI au capital de 964 800 € dont le siège social est à Ajaccio, 14 Boulevard Albert 1^{er}

Partie ci-après dénommée « LE BAILLEUR »,

Agissant et étant représentée par Maître Paul Patrice BARZOTTI susnommé, Avocat à la Cour de Paris et y demeurant, pris en son cabinet secondaire 2 rue Guiglia - 06000 NICE, et dûment mandaté aux termes du protocole ci-annexé.

d'une part,

Monsieur Ange SANTINI, Président du Conseil Exécutif de Corse, agissant pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse, conformément à la délibération de l'Assemblée de Corse n° 09/ 047 AC de l'Assemblée de Corse du 16 mars 2009.

Partie ci-après dénommée « LE PRENEUR »

d'autre part,

I - CONVENTION

Le BAILLEUR donne à bail à la Collectivité Territoriale de Corse, représentée par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse qui accepte, les locaux dépendant d'un immeuble sis sur le territoire de la commune d'AJACCIO, 4 Avenue Impératrice Eugénie, le tout cadastré section BZ n° 34.

Désignation des locaux

Il s'agit d'un bâtiment en pierre recouverte d'un crépis ciment et composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage, de combles partiellement aménagés sous une toiture traditionnelle en tuiles, d'une surface utile de 665 mètres carrés.

Equipements

Chauffage central, boiseries intérieures et extérieures en bois plein, sanitaires sur les deux niveaux principaux.

Description : ci-annexée

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

II - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 années, entières et consécutives, qui commence à courir le 1^{er} avril 2009, date à laquelle les locaux sont mis à disposition du PRENEUR, pour finir le 31 mars 2015.

III - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de soixante seize mille cent quarante euros (76 140 €) qui sera versé au BAILLEUR ou à son représentant dûment mandaté par ce dernier. Ce loyer correspond à la valeur locative fixée par le service des Domaines.

Modalités de règlement du loyer

Le loyer sera payable trimestriellement, à terme échu, en quatre versements égaux, les 1^{er} juillet, 1^{er} octobre, 1^{er} janvier et 1^{er} avril de chaque année.

IV - REVISION DU LOYER

A la demande du BAILLEUR, le loyer sera révisé tous les ans à la date anniversaire du présent bail (soit le 1^{er} avril), proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial ci-dessus est, de l'accord des parties, celui en vigueur au 1^{er} avril 2009.

V - CHARGES - IMPOTS ET TAXES

En sus du loyer, le locataire remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le PRENEUR profite directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par le BAILLEUR, en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le BAILLEUR adressera au PRENEUR un décompte par nature de charges. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du PRENEUR.

VI - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations suivantes.

1. Délivrer au PRENEUR les locaux en bon état d'usage et de réparation.
2. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le PRENEUR qui ne constituent pas une transformation de la chose louée.
3. Prendre à sa charge uniquement les travaux et/ou réparations tels que définis à l'article 606 du Code Civil « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien ».

VII - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le PRENEUR est tenu des obligations principales suivantes.

1. User des locaux et équipements loués, suivant la destination prévue au contrat.
2. Répondre des dégradations survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par la faute du BAILLEUR.
3. Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil.
4. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleur gaz...) et en justifier à première demande du BAILLEUR.
5. Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
6. Laisser exécuter dans les locaux loués les travaux d'amélioration ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de ces locaux.
7. Ne pas transformer la chose louée sans l'accord écrit du BAILLEUR. Le BAILLEUR pourra, si le PRENEUR a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du PRENEUR ou conserver les transformations effectuées, sans que le PRENEUR puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du PRENEUR la remise immédiate des lieux en l'état, si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
8. Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir fait vérifier, à ses frais et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur. Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.

9. S'assurer tant pour son compte que pour le compte du bailleur et renoncer au recours qu'il serait fondé à exercer contre le bailleur et son assureur et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du BAILLEUR, par la production de la police et des quittances.
10. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer.
11. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 14H00 et 19H00.
12. Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevés des divers compteurs, exécution des réparations locatives, etc.).
13. Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clés des locaux loués.

VIII - PROCEDURE

Toute contestation relative au présent bail sera de la compétence du Tribunal de Grande Instance d'Ajaccio.

IX - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR, au Cabinet secondaire de Maître BARZOTTI, tel qu'il est dit ci-dessus.
- le PRENEUR, à l'adresse de la Collectivité Territoriale de Corse, 22 Cours Grandval - 20187 AJACCIO Cedex 1.

Le représentant de l'indivision

Le Président du Conseil Exécutif de
Corse

Maître Paul-Patrice BARZOTTI

Ange SANTINI