

## ASSEMBLEE DE CORSE

---

### DELIBERATION N° 09/283 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE AUTORISANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF A SIGNER LE BAIL RELATIF AU NOUVEAU HANGAR DESTINE AU PARC DE MATERIEL DE L'OUTIL TECHNIQUE DE CONSEIL ET DE DEVELOPPEMENT CULTUREL

---

#### SEANCE DU 14 DECEMBRE 2009

L'An deux mille neuf, et le quatorze décembre, 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.**

ALESSANDRINI Alexandre, BIANCARELLI Gaby, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, BURESI Babette, CASTELLANI Pascaline, COLONNA Christine, DOMINICI François, FILIPPI Geneviève, GALLETTI José, GUAZZELLI Jean-Claude, GUERRINI Christine, GUIDICELLI Maria, LUCIANI-PADOVANI Hélène, LUCIANI Jean-Louis, MATTEI-FAZI Joselyne, MONDOLONI Jean-Martin, MOSCONI Marie-Jeanne, MOZZICONACCI Madeleine, NATALI Anne-Marie, OTTAVI Antoine, PIERI Vanina, de ROCCA SERRA Camille, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SCOTTO Monika, SISCO Henri, VERSINI Sauveur

#### **ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :**

M. ALBERTINI Jean-Louis à M. de ROCCA SERRA Camille  
Mme ALBERTINI-COLONNA Nicolette à Mme CASTELLANI Pascaline  
Mme ALIBERTINI Rose à M. ALESSANDRINI Alexandre  
M. ALLEGRINI-SIMONETTI Jean-Joseph à Mme BIANCARELLI Gaby  
Mme ALLEGRINI-SIMONETTI M. Dominique à Mme MOZZICONACCI Madeleine  
Mme ANGELI Corinne à Mme SCOTTO Monika  
M. ANGELINI Jean-Christophe à M. BIANCUCCI Jean  
Mme BIZZARI-GHERARDI Pascale à M. MONDOLONI Jean-Martin  
M. CECCALDI Pierre-Philippe à Mme LUCIANI-PADOVANI Hélène  
M. CHAUBON Pierre à Mme FILIPPI Geneviève  
Mme COLONNA-VELLUTINI Dorothee à M. SISCO Henri  
Mme DELHOM Marielle à M. OTTAVI Antoine

Mme GORI Christiane à M. GALLETTI José  
 M. MARCHIONI François-Xavier à M. DOMINICI François  
 Mme NIVAGGIONI Nadine à Mme COLONNA Christine  
 M. PANUNZI Jean-Jacques à Mme MATTEI-FAZI Joselyne  
 Mme RICCI-VERSINI Etiennette à Mme NATALI Anne-Marie  
 Mme RISTERUCCI Josette à Mme GUIDICELLI Maria  
 M. STEFANI Michel à M. BUCCHINI Dominique

**ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.**

PROSPERI Rose-Marie, SCIARETTI Véronique, SIMEONI Edmond,  
 TALAMONI Jean-Guy.

**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 du service des domaines en date du 10 novembre 2009,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission des Finances, de la Planification et des Affaires Européennes,
- APRES** avis de la Commission du Développement Social et Culturel,

**APRES EN AVOIR DELIBERE****ARTICLE PREMIER :**

**AUTORISE** le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer le bail, joint en annexe de la présente délibération, avec Monsieur GUILLOT représentant la société SCIT (dont le siège social se trouve Route d'Antisanti à Aléria) d'une durée de 9 ans, concernant la location de locaux de 1 000 m<sup>2</sup> sis sur la commune de Biguglia - Zone Industrielle de Tragone, afin de permettre aux services de l'Outil Technique de Conseil et de Développement Culturel, de disposer d'un hangar afin d'y entreposer le parc de matériel.

Le bail prendra effet le 1<sup>er</sup> février 2010 moyennant un loyer annuel hors charges de 64 584 € (soit 4 500 € HT mensuels).

La dépense correspondante sera imputée sur les crédits inscrits au chapitre 930, article 6132 du budget 2006 de la Collectivité Territoriale de Corse.

**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 14 décembre 2009

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Camille de ROCCA SERRA

# **ANNEXES**

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF

**OBJET** : Conclusion du bail relatif au nouveau hangar destiné au parc de matériel de l'Outil Technique de Conseil et de Développement Culturel

Le 17 mars 2004, la Collectivité Territoriale de Corse a conclu avec la SCI Tragone Azur Immobilier (TAI) sise Route de Ville à Bastia, un bail d'une durée de 9 ans (par périodes triennales entières et consécutives), portant sur un hangar de 500 m<sup>2</sup> situé Zone Industrielle de Tragone à Biguglia et destiné à entreposer le parc de matériel de l'Outil Technique de Conseil et de Développement Culturel.

Ce bail était consenti moyennant un loyer mensuel de 1 525 € hors charges, avec la faculté pour le preneur, moyennant un préavis de 3 mois avant la fin de la période triennale, de résilier celui-ci.

Sur un plan fonctionnel, il est apparu depuis quelques mois, qu'en raison de l'accroissement important du matériel acquis par l'Outil Technique afin de répondre de manière satisfaisante aux besoins de ses usagers, la superficie du hangar susvisé est devenue inappropriée à la destination des lieux.

En effet, les conditions de stockage et de manutention du matériel sont désormais très délicates, voire dangereuses pour les agents de l'Outil Technique. De plus, des fuites d'eau récurrentes au niveau du toit perturbent l'organisation de ce stock de matériel et ne manqueront pas de l'endommager si la situation devait perdurer.

Soucieuse de répondre à la demande légitime et pressante de ses agents, la Direction de l'Action Culturelle, après avoir prospecté le marché locatif environnant, a trouvé sur la même zone industrielle de Tragone à Biguglia, un hangar de 1 000 m<sup>2</sup>, parfaitement adapté au volume de matériel à traiter.

Le service de France Domaine a estimé dans son avis en date du 10 novembre 2009, que la valeur locative annuelle de ce bâtiment pouvait être estimée à 62 000 € TTC, avec une marge de négociation estimée à 5 %.

La société SCIT (dont le siège social se trouve route d'Antisanti à Aléria), propriétaire du hangar et représentée par Monsieur GUILLOT, propose le bail ci-joint d'une durée de 9 ans, avec un loyer annuel de 64 584 € TTC (soit 4 500 € mensuels HT) conforme à la marge de 5 % autorisée par France Domaine.

Le bail, si vous l'acceptez, prendrait effet le 1<sup>er</sup> février 2010.

En conséquence, considérant les besoins logistiques incompressibles et justifiés de l'Outil Technique de Conseil et de Développement Culturel et la nécessité d'offrir des locaux adaptés aux conditions de travail des agents de ce service, je vous propose de bien vouloir accepter la conclusion du projet de bail ci-joint et de m'habiliter à le signer.

Les crédits correspondant aux règlements des loyers de ce hangar seront imputés sur ceux inscrits au chapitre 930, article 6132 du budget de la Collectivité Territoriale de Corse pour l'exercice 2010.

**BAIL DE CHOSES SOUMIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 1713  
ET SUIVANTS DU CODE CIVIL**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

La société SCIT, représentée par M. GUILLOT en sa qualité de gérant, sise Route d'Antisanti - 20270 ALERIA

Ci-après dénommée « le bailleur »

d'une part,

**ET**

La Collectivité Territoriale de Corse, représentée par le Président du Conseil Exécutif de Corse, Monsieur Ange SANTINI, sise 22 Cours Grandval, BP 215, 20187 AJACCIO CEDEX 1

Ci-après dénommée « le preneur »

d'autre part,

**IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT**

**BAIL - DESIGNATION**

Le bailleur donne par les présentes à bail au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit, lot n° 38, Zone Industrielle de Tragone BIGUGLIA.

Ces locaux consistent en un hangar métallique de 1 000 m<sup>2</sup> environ, à usage de dépôt avec 100 m<sup>2</sup> de bureaux en « dur », le tout sur un terrain clôturé et viabilisé de 6 000 m<sup>2</sup> - le tout à usage de bureaux et dépôt.

Tels que ces locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception, ni réserve, le preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent et déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

Le bailleur devra annexer au présent bail un « état des risques naturels et technologiques ».

**DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> février 2010, pour expirer le 31 janvier 2019, avec faculté pour le preneur de mettre fin au bail au terme de chaque période triennale, moyennant un congé donné par acte extrajudiciaire avec préavis de six mois.

## **LOYERS ET ACCESSOIRES**

### **Montant**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 4 500 euros hors taxes (soit un loyer annuel TTC de 64 584 euros) hors charges et hors indexation.

Modalités de règlement

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance au domicile du bailleur et pour la première fois à l'échéance du 1<sup>er</sup> février 2010, par mandat administratif.

### **Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie est fixé à 3 mois de loyer soit 13 500 euros hors taxes.

Le dépôt de garantie déterminé ci-dessus, non productif d'intérêt, sera remboursable en fin de jouissance au preneur, après déduction de toutes les sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts, réparations ou à tout autre titre.

## **CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES**

Les parties seront soumises pendant le cours du bail, aux obligations résultant de la loi et de l'usage ainsi qu'aux conditions suivantes, que le preneur s'engage à exécuter.

### • Garnissement et exploitation

- Le preneur maintiendra les locaux loués en état d'utilisation effective.
- Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives généralement nécessaires, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à leur situation.

### • Entretien - Travaux - Réparations

- Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, remise en état ou réparation.
- Le preneur tiendra les lieux loués en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail, et effectuera toutes les réparations qui sont habituellement à la charge du locataire (à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code civil).
- Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation préalable et par écrit du bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seraient à la charge du preneur.

- Le preneur laissera au bailleur, à l'issue du présent bail, tous les travaux neufs, de finition, d'amélioration, de modification, de réparation, qu'il aura effectué, même avec l'autorisation du bailleur, sans réclamer aucune indemnité.
- Le preneur souffrira sans indemnité, toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le bailleur se réserve de faire exécuter et notamment la pose de panneaux photovoltaïques en toiture, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et laissera traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, que ce soit dans le cadre des locaux existants ou des modifications à venir.
- Toutefois, dans l'éventualité où le bailleur exécuterait des travaux dans l'immeuble, il devra faire en sorte de ne pas interrompre l'activité des bureaux et communiquer le planning des travaux au preneur préalablement à leur exécution.

- Prescriptions particulières

Le preneur respectera les prescriptions de la copropriété de la zone de Tragone. Le preneur satisfera à toutes les charges afférentes à la copropriété.

## **RESPONSABILITE - RECOURS**

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de :

- vol ou tout acte délictueux dont le preneur, ses préposés ou clients pourraient être victimes dans les lieux loués, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- dégâts causés aux lieux loués et objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou autres circonstances, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur.

## **VISITE DES LIEUX**

Le bailleur se réserve, pour lui ou toute autre personne ou représentant dûment autorisé, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture et après demande préalable, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble, ou encore de les faire visiter à tout acquéreur, prêteur ou locataire.

## **CESSION - SOUS-LOCATION**

Le preneur devra occuper les lieux personnellement et sans pouvoir en concéder la jouissance, totale ou partielle, même gratuite, à un tiers.



## **REVISION DU LOYER**

Le loyer sera révisé en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 - dernier trimestre 1953), à l'expiration de chaque période annuelle, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> février 2011, l'indice de départ étant celui du ..... (soit .....), l'indice d'arrivée étant constitué par l'indice du ..... trimestre (précédant) l'année de la révision.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement, ou à défaut, tout indice similaire, ou au besoin reconstitué par un Expert désigné d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance sur simple requête de la partie la plus diligente, auprès de Monsieur le Président du Tribunal de grande Instance de Bastia.

Le preneur reconnaît d'autre part que la clause d'indexation constitue la condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, de sorte que son annulation éventuelle entraînerait la nullité du bail dans sa totalité.

Dans cette éventualité, le bailleur pourra prendre acte de l'annulation du bail et adresser une simple notification au preneur pour que le bail cesse d'exister, sans qu'il soit nécessaire de former une demande en justice.

## **IMPOTS ET TAXES**

Le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le preneur acquittera notamment les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, et toute autre taxe liée à l'occupation des locaux, et devra justifier de leur acquit à première demande du bailleur, et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le preneur remboursera au bailleur l'impôt foncier dont la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tout autre impôt ou taxe nouvelle auquel le bailleur pourrait se trouver assujéti pour l'immeuble dont dépendent les locaux loués; de telle sorte que le loyer perçu par le bailleur soit net de toutes charges et de tout impôt lié à la propriété et l'usage de l'immeuble.

## **ASSURANCES**

Le bailleur fera assurer l'immeuble et les aménagements immobiliers auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et les risques divers, ainsi que contre les conséquences pécuniaires de toute action civile susceptibles d'être intentée par des tiers en raison de dommages causés du fait de l'immeuble.

Le preneur est tenu pour sa part de s'assurer contre tous les risques pouvant résulter de son occupation des locaux pour le bailleur et l'immeuble, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le bailleur gardera à sa charge les primes d'assurances contractées dans son intérêt pour la conservation de l'immeuble.

Si le commerce du preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime qu'il devrait acquitter, mais également de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Les dispositifs de sécurité installés par le preneur devront être conformes aux prescriptions réglementaires, et aux exigences des compagnies d'assurance.

À sa première demande, le preneur devra communiquer copie de ses contrats et justifier du paiement de ses primes.

Tout sinistre devra faire l'objet d'une déclaration immédiate adressée au bailleur avec copie de la déclaration adressée à la compagnie d'assurance du preneur.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, toutes les indemnités d'assurance dues au preneur par toute compagnie seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le preneur devra faire inclure dans ses polices d'assurance une clause obligeant la compagnie à aviser immédiatement le bailleur de la suspension des garanties, notamment pour non-paiement des primes, ou de la résiliation de la police.

#### **MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral, ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité du bailleur, ou de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et conditions du présent bail.

Le bail est déclaré indivisible au bénéfice du bailleur.

#### **ETAT DES LIEUX D'ENTREE**

À la prise d'effet du présent bail un état des lieux sera dressé contradictoirement par les parties ou leurs représentants, à leurs frais partagés.

#### **RESTITUTION DES LIEUX**

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer et des accessoires.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués, et devra acquitter le montant des réparations qui pourrait être dû.

À cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi un état de lieux et des réparations à effectuer incombant au preneur, d'un commun accord entre les parties ou par Huissier de Justice saisi par la partie la plus diligente.

Le bailleur fera ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix au juste prix et notifiera au preneur par lettre recommandée avec AR, le coût de l'exécution des réparations.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou fraction de terme de loyer, ou accessoires à son échéance, ou en cas de défaut de paiement de toute somme due au titre de l'exécution du présent bail, ou de la révision du loyer ou de son renouvellement éventuel, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

À défaut de paiement de loyer, des accessoires, et des sommes exigibles en vertu de présent bail, ou de sa révision ou son renouvellement éventuel, et quinze jours après une simple lettre recommandée avec AR demeurée sans suite, les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total du dépôt de garantie, restera acquis au bailleur, sans compensation avec les sommes que pourrait réclamer le preneur, que la résiliation soit fautive ou non.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera fixée d'un commun accord entre les parties ou à défaut par le juge, et ne pourra en aucun cas être inférieure au montant du loyer majoré de 10 %.

### **FRAIS - ELECTION DE DOMICILE**

Le bailleur a, en application des dispositions de l'article 260 2° du CGI, opté pour l'assujettissement à la TVA des loyers perçus au titre de l'immeuble considéré. En conséquence, le loyer stipulé aux présentes s'entend hors taxes, le preneur devant par suite acquitter, entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire, ou de substitution, aux taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Fait en ..... exemplaires originaux

À ....., le .....

Le Bailleur

Le Preneur

La préemption prendra effet à la date de l'envoi de la poste.