

ASSEMBLEE DE CORSE

**DELIBERATION N° 04/34 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
AUTORISANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF A SIGNER LE CONTRAT
DE BAIL DE LOCAUX A USAGE DE HANGAR / ENTREPOT
POUR L'INSTALLATION DU PARC DE MATERIEL DE L'OUTIL TECHNIQUE
DE CONSEIL ET DE DEVELOPPEMENT CULTUREL**

SEANCE DU 5 FEVRIER 2004

L'An deux mille quatre, et le cinq février, 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. José ROSSI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

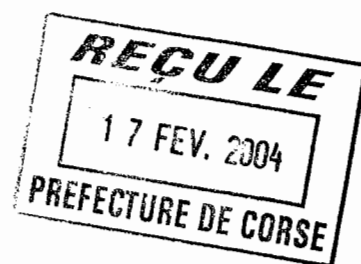
ALLEGRINI-SIMONETTI Marie-Dominique, ANTONA Joseph, BOSCHI-ANDREANI Marie-Jeanne, BUCCHINI Dominique, CECCALDI Pierre-Philippe, CHAUBON Pierre, CHIARELLI Joseph, CIABRINI Jean-Marc, CICCADA Vincent, FELICIAGGI Robert, FERRANDI Jules-Laurent, FILIPPI César, FRANCESCHI Henri, GALLETTI François, GRISONI Marie-Thérèse, GUERRINI Simone, LANFRANCHI Mireille, LUCIANI Paul-Antoine, LUCIANI Toussaint, MARCHIONI François-Xavier, MATTEI-FAZI Joselyne, MOZZICONACCI Madeleine, MURACCIOLI Martin, PIETRI Don Pierre, RIOLACCI François-Xavier, ROMITI Gérard, ROSSI José, SANTINI Ange, SINDALI Antoine, STEFANI Michel, VERSINI Sauveur

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ALBERTINI Jean-Louis à M. PIETRI Don Pierre
M. CASTA Pierre-Jean à Mme GUERRINI Simone
M. COLONNA Jean-Charles à M. VERSINI Sauveur
M. CROCE Laurent à M. CIABRINI Jean-Marc
M. GANDOLFI-SCHEIT Sauveur à M. FELICIAGGI Robert
M. GERONIMI Jean-Valère à M. ROMITI Gérard
M. JALPI Jean à M. FRANCESCHI Henri
M. PATRIARCHE Paul à M. ROSSI José
M. PERETTI Philippe à M. GALLETTI François
M. PIERI Pierre-Timothée à Mme GRISONI Marie-Thérèse
M. QUASTANA Paul à M. CICCADA Vincent
M. RICCI Dominique à M. SANTINI Ange
M. RUAULT Paul à M. ANTONA Joseph
M. SIMEONI Marcel à Mme LANFRANCHI Mireille
M. TALAMONI Jean-Guy à M. FILIPPI César
M. TOMA Jean-Toussaint à M. LUCIANI Toussaint
M. VINCIGUERRA Marie-Jean à Mme MATTEI-FAZI Joselyne

ETAIENT ABSENTS : MM.

ALESSANDRINI Alexandre, MOTRONI Jean, SISCO Henri.



L'ASSEMBLEE DE CORSE

- 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'État,
- 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** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** l'avis du service des domaines en date du 4 septembre 2003,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

APRES EN AVOIR DELIBERE

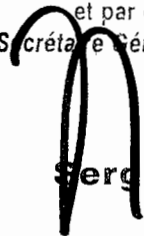
ARTICLE PREMIER :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer le contrat de locaux à usage de Hangar / Entrepôt passé pour une durée de neuf ans entre la Collectivité Territoriale de Corse et la Société Civile Immobilière « TAI » sise Villa Chicca, Route de Ville - 20200 BASTIA pour l'installation du Parc de Matériel du Service Outil Technique de Conseil et de Développement Culturel, tel qu'il figure en annexe de la présente délibération. Le montant mensuel du loyer s'élève à 1 525 € hors charges.

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.

Pour copie certifiée conforme à l'original
pour le Président de l'Assemblée de Corse
et par délégation
Le Secrétaire Général de l'Assemblée


Serge TOMI

AJACCIO, le 5 février 2004

Le Président de l'Assemblée de Corse,


José ROSSI



ANNEXE

REÇU LE
17 FEV. 2004
PREFECTURE DE CORSE

BAIL COMMERCIAL SOUMIS AU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953

Entre les soussignés :

La **Société Civile Immobilière « TAI »** (Tragone Azur Immobilier), au capital de 1524 €, ayant son siège social Villa CHICCA route de Ville 20200 BASTIA, immatriculée au R.C.S de Bastia sous le numéro 421 815 565 00019, représenté par Monsieur Philippe de Gentili en qualité de gérant dûment habilité par une décision du 20 mars 2003.

Ci après dénommée le « Bailleur »,

D'une part,

ET :

La CTC (Collectivité Territoriale Corse), représenté par Monsieur Jean BAGGIONI Président du Conseil Exécutif habilité par délibération N° 03/ AC de l'Assemblée de Corse en date du

Ci-après dénommé « le preneur »,

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 - BAIL

La SCI TAI donne à bail, à titre de hangar, conformément aux dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953, ce qui est accepté par la CTC, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Article 2 - DESIGNATION

1 hangar de 500 m² référencé H6 sis ZI Tragone Lot N°8 20620 BIGUGLIA.

1 bureau de 60 m² comprenant un WC lave main carrelage blanc,

Accessibilité : portail P2 + terrain dans la limite de la longueur et la largeur du hangar jusqu'à 16 m (cf document en annexe).

Article 3 - DUREE.

Le présent contrat est consenti pour 9 ans par période triennale entières et consécutives qui commencera à courir et à compter du 1^{er} avril 2004 pour se terminer le 31 mars 2012, avec faculté pour le Preneur moyennant un préavis de 3 mois avant la fin de la période triennale communiqué au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra judiciaire de résilier le présent bail .

Article 4 - DESTINATION.

Les locaux, objets du présent bail, seront utilisés par le preneur à usage de hangar pour la réalisation de son activité.

Le preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives ainsi que les prescriptions qu'il déclare connaître.

Article 5 - CONDITIONS GENERALES.

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément :

1. De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, c'est à dire sans mobilier.

Le preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera effectuer pour l'exercice de ses activités décrites dans son objet social, sous réserve de l'approbation préalable du bailleur.

Le coût des travaux sus-visés sera réglé directement par le preneur aux entrepreneurs ou à l'architecte.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux ou d'une partie des lieux.



2. De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état des lieux établi contradictoirement au plus tard le jour de l'entrée en jouissance.
3. Le loueur est autorisé à prêter les locaux ou une partie des locaux à d'autres services émanant de la Collectivité territoriale ou aux associations ou entreprises du spectacle ayant fait la demande écrite auprès des services de l'outil culturel de la Collectivité Territoriale de Corse. Dans tous les autres une autorisation du bailleur sera nécessaire et les conditions de loyer pourront être révisées.
4. De maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.
5. De payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt, ou taxe relatifs aux lieux loués, taxe de syndic et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier la paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des comptes divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.
6. De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état des locaux, les réparer et les entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.
7. De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les commissions administratives, sauf à percevoir une indemnisation pour le préjudice qu'il aurait subi au-delà de cette période de 40 jours.
8. De supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur, qu'à l'aspect intérieur des locaux.

Si en application de la présente clause ou de la précédente (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abattement définitif de loyer, et ce, nonobstant toute indemnité que le Preneur se réserve dans ce cas de réclamer au Bailleur à due concurrence du préjudice qu'il aurait subi.

Si le preneur, soit du fait de travaux entrepris par le Bailleur, soit pour toute autre raison, se trouvait privé temporairement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu dans ce cas de lui consentir un abattement de loyer dû, durant la période d'indisponibilité des locaux, le Preneur se réservant en outre la possibilité de réclamer au Bailleur une indemnité en réparation du préjudice qu'il aurait subi de ce fait.

9. De veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée, ou autrement.
10. De faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations faites par les voisins et les tiers, notamment pour bruit, odeurs, ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins ou le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délais.
11. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.
12. De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.
13. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tout dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.
14. De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, ainsi qu'aux obligations fixées par le cahier des Prescriptions et Charges Particulières de ZI de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.
15. De se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci.

La présente clause s'applique en particulier aux dispositions visées par les articles R510 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 6 - TRAVAUX - ENTRETIEN - REPARATIONS - TRANSFORMATIONS

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations autres que les grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du Bailleur, de telle sorte qu'à la fin du bail, et plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Article 7 - ASSURANCES.

Assurances et obligations du locataire

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire :

- Une police d'assurance « Responsabilité Civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.
- Une police d'assurance « Incendie Explosion », garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Locataire ou le cédant et les polices ci-dessus, une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou le cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toute surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux co-locataires dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour aviser de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

L'assurance de responsabilité civile décrite précédemment devra être souscrite et produite au bailleur dans le mois qui suit la signature du présent bail. Tous les ans à cette même date le preneur s'engage à fournir une copie de cette assurance à jour au bailleur.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quel qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégâts apparent.

Le Preneur fera son affaire personnel, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués., en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin le Preneur s'engage à renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués.
- b) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés.
- c) En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur devra également assurer les charges afférentes aux polices souscrites par le Bailleur sur l'immeuble loué.

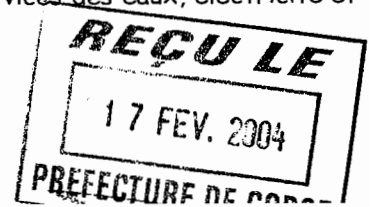
Article 8 - RESPONSABILITE.

Le Preneur sera personnellement responsable vis -à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de son contenu et de contacter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions des services des eaux, électricité et des égouts.



Le Preneur renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le Bailleur. Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 9 - SOUS LOCATION - CESSION.

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni céder son droit au présent bail, si ce n'est à un successeur dans son fond de commerce.

Le Preneur ne pourra domicilier une société autre que celle citée dans ce bail sans l'autorisation expresse du Bailleur et sous de nouvelles conditions de rémunération desdits locaux faisant office de siège social, ou d'adresse commerciale.

En cas de cession, il restera en tout état de cause garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Article 10 - DISPOSITIONS DIVERSES.

1- Destruction des locaux.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

2- Congé.

Dès que le congé aura été donné ou en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les lieux par les clients du Bailleur accompagné d'un préposé de ce dernier, de 14h à 18h, chaque jour et au moins pendant les trois mois du préavis.

Si le préavis des trois mois n'est pas respecté, une indemnisation équivalente à la valeur du loyer qu'aurait perçu le bailleur si le préavis avait été respecté.

Sans préavis, l'équivalent de 3 mois de loyers seront dues comme indemnisation au bailleur.

3- Occupation du terrain.

Le terrain mis à disposition du loueur servira exclusivement de parking temporaire pour le personnel ou les clients du loueur. Il est formellement interdit d'entreposer du matériel, des carcasses, ou des déchets sur ce terrain. Il devra être entretenu et net de tout encombrant.

Article 11 - LOYER.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel et principal de 1525 € (Hors charges)

Ce loyer est stipulé payable tous les 5 du mois par virement (Un RIB sera fourni par le loueur à la signature du présent bail) par avance, une quittance sera dès réception du paiement envoyée au Preneur. Le Preneur fera les paiements au Bailleur ou à son représentant dûment désigné, à l'adresse qui lui sera communiquée.

Le premier loyer sera donc réglé le 5 avril 2004.

Article 12 - INDEXATION DU LOYER.

Les parties conviennent de soumettre le loyer, tel que résultant aux présentes, à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement le 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial est, de l'accord des parties, celui du 1^{er} trimestre de l'année 2003 qui est le dernier publié et qui s'établit à 1183 sur la base de 100 au quatrième trimestre 1953.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

L'augmentation du loyer sera effective au 1^{er} juillet de l'année considérée et la première augmentation ne pourra intervenir qu'une année complète après signature du présent bail.

Si pour une raison économique, l'indice pris comme référence était supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice qui lui serait substitué en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre ; faute par une partie de procéder à cette désignation un mois après la mise en demeure par l'autre partie, il sera procédé à cette désignation par le Président du tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance.

Faute par ces arbitres de se mettre d'accord, un troisième arbitre sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente, lequel aura les pouvoirs les plus étendus pour déterminer le nouvel arbitre. Ce troisième arbitre aura pour l'exécution de sa mission les pouvoirs d'arbitre amiable compositeur. La clause d'indexation du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, la non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur seul à résilier le bail de plein droit si bon lui semble, par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 13 - CHARGES.

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, de gaz et autres services afférents aux locaux, et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Le calcul des charges de la zone de Tragone sera exigible à la demande du Bailleur au prorata de la surface. Ces charges comprennent les charges de syndic et de taxe foncière :

X : surface du hangar

Y : surface totale hangars

TAUX = X/Y

Z = Nombre de mois occupé sur un an

Année de signature : Z = prorata, les autres années Z = 12

Soit pour H2 : 28.57 % du montant. → **CHARGES Zone = Montant € * 0.2857 * (Z/12)**

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées au paragraphe 5 de l'article 5 - Conditions générales.

Article 14 - DEPOT DE GARANTIE - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Le dépôt de garantie sera de 4575 €. Le loueur restituera le montant au Preneur à la fin du contrat après l'état des lieux si tout est conforme.

L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tout frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément de loyer.

A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 2% du montant du dernier loyer annuel révisé.

Article 15 - ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son siège social.

En cas de litige le tribunal compétent sera le Tribunal de Commerce de Bastia.

Fait à Bastia le

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

