

**BAIL A USAGE PROFESSIONNEL****ENTRE**

La **Communauté d'agglomération du Grand Avignon**, établissement public de coopération intercommunale régi par les articles L 5214.1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, dont la création a été autorisée par un arrêté de Monsieur le Préfet de Vaucluse n°2719 du 12 décembre 1994, dont le siège est à LE PONTET (84) Hôtel de Ville, immatriculée sous le numéro SIREN 248 400 251,
Représentée par Madame Marie-Josée ROIG,

D'UNE PART,**ET**

Le **SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON**, établissement public de coopération intercommunale, ayant son siège social chemin de Gigognan, Mas du Petit Gigognan 84000 AVIGNON, inscrit au n° SIRET 258 403 153 00012, représentée par son Président, Monsieur Alain MILON,

Ci-après désignée « le preneur »,

D'AUTRE PART,**IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT**

Par délibération du Bureau en date du 26 juillet 2005, la Communauté d'agglomération du Grand Avignon a décidé de l'acquisition auprès de CITADIS de l'immeuble dit Mas Guigue cadastré section CR n° 107 partie sis 881 chemin de Gigognan dans le secteur de Courtine à Avignon.

Cet immeuble est destiné à moyen terme, à être intégré à un projet d'aménagement immobilier du quartier de la gare TGV.

Dans le cadre de cet aménagement, la Communauté d'agglomération du Grand Avignon concède au **SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON**, un bail professionnel sur une partie de l'immeuble.

La présente convention fixe les modalités de ce bail professionnel.



CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

La Communauté d'agglomération du Grand Avignon donne à bail au **SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON** qui accepte les locaux désignés ci-après tels qu'ils ressortent des plans d'affectation et l'état des surfaces annexés aux présentes.

La présente convention est soumise aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86/1290 du 23 décembre 1986 et aux dispositions du Code Civil.

ARTICLE 2 - DESIGNATION - DESTINATION

Les biens donnés en location, consistent en bureaux et annexes situés dans un immeuble élevé de deux étages, sis sur la commune d'Avignon (84), 881 chemin de Gigognan, Mas du Petit Gigognan, cadastré section CR n°107.

Lesdits biens sont décrits dans les plans et l'état des surfaces ci-annexés. Ils comprennent :

- 59,07 m² à usage exclusif du preneur ;
- 30,11 m² représentant la moitié des espaces à usage commun permanent avec L'AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE AVIGNONNAISE.

Soit une surface totale de **89,18 m²**.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 années entières et consécutives, qui commencera qui commencera à courir à compter du 1^{er} février 2006.

A l'échéance du contrat, chaque partie pourra donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois au moins avant le terme du bail.

A défaut de congé régulièrement notifié, le bail sera tacitement reconduit pour la même durée.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

La partie d'immeuble, objet de présentes, est destinée à accueillir les bureaux du preneur. En conséquence, le bailleur autorise le preneur à exercer toutes les activités principales, annexes et connexes telles que définies dans les statuts de l'association du preneur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord express et par écrit du bailleur.



ARTICLE 5 - UTILISATION

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur, il fera son affaire du gardiennage et la surveillance des locaux loués, s'il y a lieu, et devra respecter le règlement intérieur, s'il en existe un, applicable à tous les occupants du bâtiment.

ARTICLE 6 - ETAT DES BIENS

Un état des lieux a été dressé contradictoirement entre les parties lors de la vente de l'immeuble.

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée dans les lieux.

ARTICLE 7 - ENTRETIEN

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Le preneur aura la charge de l'entretien des espaces extérieurs des bâtiments (espaces verts, parc de stationnement).

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur aura la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Les travaux de maintenance, entretien et réparation de la chaufferie et du système d'alarme seront à la charge du preneur.

ARTICLE 8 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 9 - TRANSFORMATION ET AMELIORATION PAR LE PRENEUR

De façon générale, le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et



écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans aucune indemnité de sa part.

ARTICLE 10 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ARTICLE 11 - ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

ARTICLE 12 - IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

ARTICLE 13 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le bailleur précise que le bien loué fera partie d'un ensemble immobilier régi par une association syndicale libre dont le preneur s'engage à respecter les statuts et les décisions.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 14 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causées par lui ou par des appareils lui appartenant.



Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

ARTICLE 15 - VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

ARTICLE 16 - INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

Toutefois, le preneur pourra apposer toutes plaques ou enseignes.

ARTICLE 17 - GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournement dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

ARTICLE 18 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 19 - INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

ARTICLE 20 - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en jours.

ARTICLE 21 - CESSION, SOUS-LOCATION

Sauf accord préalable express du bailleur, il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de sous-louer en tout ou en partie ;
- de céder son droit au présent bail.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

ARTICLE 22 - CHARGES PRESTATIONS ET TAXES

Le preneur fera son affaire des charges, prestations et taxes énumérées ci-après sans que cette liste soit limitative :

- nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- gardiennage, s'il existe ;
- service des ascenseurs et monte-charge ;
- éclairage et chauffage des parties communes (électricité) ;
- climatisation groupe frigorifique, s'il existe ;
- consommation d'eau chaude et froide de l'ensemble des parties communes ;
- honoraires de gestion de l'immeuble ;
- taxes municipales.



ARTICLE 23 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 90,00 € par m² de surface utile, soit pour une surface louée de 89,18 m², telle que définie à l'article 2 des présentes, **un loyer annuel hors charges et hors taxes de 8026,20 €**, T.V.A. en sus au taux en vigueur à chaque échéance, que le preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 7 % du montant du loyer mensuel, calculé par mois de retard jusqu'à complet paiement.

ARTICLE 24 - INDEXATION

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E..

La révision sera calculée chaque année, à la date anniversaire de la convention, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une notification préalable, en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E..

L'indice de référence pour le calcul de la révision du loyer sera celui du dernier trimestre connu au jour de la signature des présentes, soit celui du 3^{ème} trimestre 2005 qui s'établit à 1278.

Si, en cours d'exécution de la convention, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

ARTICLE 25 - DEPOT DE GARANTIE

En garantie de la bonne exécution des obligations stipulées aux présentes, le preneur versera dans le mois suivant la prise d'effet, la somme de **1337,70 euros**, à titre de dépôt de garantie, sous réserve d'encaissement.

A défaut de versement de cette somme à première demande du concédant, la Communauté d'agglomération du Grand Avignon pourra faire procéder à la résiliation de la présente convention.

Ce dépôt est conservé par la Communauté d'agglomération du Grand Avignon jusqu'au terme de la convention et sera restitué au preneur, déduction faite des sommes qui pourraient éventuellement être dues pour la remise en état des lieux.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Il sera conservé par le bailleur si le preneur décidait de résilier le bail pendant la période allant de la signature des présentes jusqu'à l'échéance de la première année de location suivant la livraison et ce en raison des aménagements particuliers que le bailleur aura réalisés pour le preneur.

ARTICLE 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la



présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON et exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, le bailleur en son siège administratif.

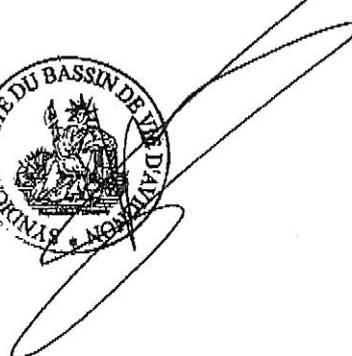
Fait à Avignon, le 11 JUIL. 2006
En quatre exemplaires originaux

Pour la Communauté d'agglomération
du Grand Avignon, bailleur
La Présidente
Marie-Josée ROIG


Par délégation
Le 1^{er} Vice Président,
Alain CORTADE



Pour le SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE
VIE D'AVIGNON, preneur
Le Président
Monsieur Alain MILON


Le Président



ETAT DES SURFACES UTILES

	Agence urbanisme	Syndicat Mixte	Utilisation commune
Rez de chaussée :			
Hall			14,91
Salle de réunion			34,30
Accueil		23,33	
Local technique (8)			1,59
WC (9)			2,05
WC (10)			3,13
Dégagement (7)		5,77	
Secrétariat (4)		8,11	
Bureau (5) (6)		21,86	
Chaufferie (11)			4,25

Etage 1 :			
Bureau (16.1)	3,74		
Bureau (16.2)	11,27		
Bureau (16.3)	17,93		
Bureau (17)	9,62		
Palier	5,07		
Local technique	4,50		

Etage 2 :			
Bureau (28)	13,24		
Bureau (29)	18,10		
Bureau (30)	10,06		
Bureau (31)	13,97		
Bureau (32)	8,52		
Palier	6,37		
Sanitaires	2,89		
Annexes (28.a) (à voir)	2,45		

TOTAUX	127,73	59,07	60,23
---------------	---------------	--------------	--------------

Total

Location Agence Urbanisme	157,84	127,73	30,11
----------------------------------	---------------	---------------	--------------

Total

Location Syndicat mixte	89,18	59,07	30,11
--------------------------------	--------------	--------------	--------------