

N° DP 24/490

DECISION DU PRESIDENT

CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX A USAGE ADMINISTRATIF CONSENTI A L'EPCC OPERA TOULON PROVENCE MEDITERRANEE SITUES A TOULON - 22/24 RUE PIERRE SEMARD ET 41/43 RUE CHARLES PONCY

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le décret n° 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la demande de l'EPCC Opéra Toulon Provence Méditerranée en date du 21 mai 2024,

VU le contrat de location, ci-annexé,

CONSIDERANT que par contrat de location, la Métropole TPM a décidé d'attribuer à l'Établissement Public de Coopération Culturelle OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE, des locaux lui appartenant situés 22/24 rue Pierre Semard et 41/43 rue Charles Poncy à Toulon, en vue de répondre au développement des missions de service public de cet établissement,

CONSIDERANT que cette mise à disposition de locaux, situés dans l'ensemble immobilier désigné « Maison des Arts », d'une durée de 3 ans du 1^{er} juin 2018 au 31 mai 2021, s'intégrait dans le cadre d'une politique de restructuration du centre-ville par la création d'équipements culturels de pointe et qu'elle a été renouvelée pour une période de 3 ans du 1^{er} juin 2021 au 31 mai 2024,

CONSIDERANT que cette mise à disposition consiste plus précisément à procéder au regroupement des équipes administratives ainsi que la répétition du chœur de l'Établissement Public de Coopération Culturelle OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE au sein d'un même ensemble immobilier,

CONSIDERANT qu'en date du 21 mai 2024, l'Établissement Public de Coopération Culturelle OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE a sollicité les services métropolitains afin de renouveler la location de ces locaux à usage administratif,

CONSIDERANT qu'il convient de délivrer à l'EPCC OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE une convention de location des locaux, d'une superficie de 795,71 m² situés 22/24 rue Pierre Semard et 41/43 rue Charles Poncy à Toulon, en vue de répondre au développement des missions de service public de cet établissement, pour une durée de 3 ans, moyennant un loyer mensuel de neuf cent trente euros (930 €).

D E C I D E

ARTICLE 1

DE SIGNER la convention de location des locaux d'une superficie de 795,71 m² situés 22/24 rue Pierre Semard et 41/43 rue Charles Poncy à Toulon, consentie à l'EPCC OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE en vue de répondre au développement des missions de service public de cet établissement, pour une durée de 3 ans, moyennant un loyer mensuel de neuf cent trente euros (930 €).

ARTICLE 2

DE DIRE que les crédits sont inscrits à l'opération N° 5130 article N° 752 Budget principal.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **13 JUIN 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



2

1000 1000 1000

**CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX
À USAGE ADMINISTRATIF SITUÉS
22/24 RUE PIERRE SEMARD
41/43 RUE CHARLES PONCY
COMMUNE DE TOULON**

Entre les soussignés :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, Établissement Public de Coopération Intercommunale, domiciliée 107, boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 Toulon Cedex, représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre GIRAN, agissant en vertu de la décision Président n° DP

Ci-après dénommée « la Métropole » ou « le Bailleur »

D'une part,

ET

L'Établissement Public de Coopération Culturelle « OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE », représenté par Monsieur Jérôme BRUNETIERE, Directeur Général et Artistique, dont les bureaux sont situés 22 rue Pierre Sémard 83000 Toulon,

Ci-après dénommée « l'Établissement Public de Coopération Culturelle OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE » ou « le Preneur »

D'autre part,

Préalablement exposé ce qui suit :

Par contrat de location, la Métropole TPM a décidé d'attribuer à l'Établissement Public de Coopération Culturelle OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE, des locaux lui appartenant situés 22/24 rue Pierre Semard et 41/43 rue Charles Poncy à Toulon, en vue de répondre au développement des missions de service public de cet établissement.

Cette mise à disposition de locaux, situés dans l'ensemble immobilier désigné « Maison des Arts », d'une durée de 3 ans du 1^{er} juin 2018 au 31 mai 2021, s'intégrait dans le cadre d'une politique de restructuration du centre-ville par la création d'équipements culturels de pointe. Elle a été renouvelée pour une période de 3 ans du 1^{er} juin 2021 au 31 mai 2024.

Cette mise à disposition consiste plus précisément à procéder au regroupement des équipes administratives ainsi que la répétition du chœur de l'Établissement Public de Coopération Culturelle OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE au sein d'un même ensemble immobilier.

En date du 21 mai 2024, l'Établissement Public de Coopération Culturelle OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE a sollicité les services métropolitains afin de renouveler la location de ces locaux à usage administratif.

Ceci exposé, il a été arrêté ce qui suit :

Article 1 – Objet

La Métropole Toulon Provence Méditerranée loue, selon les conditions et les modalités fixées au présent contrat de location, à l'Établissement Public de Coopération Culturelle OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE, l'immeuble dont la désignation suit, pour y installer ses services administratifs et les répétitions du chœur.

Article 2 – Désignation de l'immeuble loué

Les locaux loués formant le lot de copropriété n° 3 de la « Maison des Arts » à Toulon sont situés dans l'ensemble immobilier des :

- 22/24, rue Pierre Semard (parcelle CN 262)
- 41/43 rue Charles Poncy (parcelle CN 303 et 304)

Ce lot n° 3 correspond aux niveaux R+2 à R+5, pour une superficie globale d'environ 795,71 m² (cf. plan joint en annexe 1).

Article 3 – Durée

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} juin 2024, pour finir le 31 mai 2027, sauf résiliation anticipée au profit des deux parties du paragraphe ci-après « Résiliation ».

Le présent contrat ne pourra être renouvelé que par décision expresse des deux parties.

Article 4 – État des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Le Preneur atteste avoir connaissance des lieux dans la mesure où il les occupe régulièrement depuis le mois de mai 2018 et reconnaît avoir pris possession de locaux en parfait état. L'État des lieux d'entrée initial reste ainsi en vigueur. Toutefois, si besoin et sur demande expresse du Preneur, un état des lieux sera réalisé.

Le Preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués les constructions ou installations et aménagements qu'il juge opportun, avec accord préalable et express du Bailleur.

Il ne sera pas tenu en fin de contrat de location de démolir à ses frais les constructions ou installations, néanmoins il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage, ou à défaut, régler au propriétaire le coût des travaux de remise en état.

Le Preneur effectuera à ses frais les éventuels frais de travaux de cloisonnement des locaux et ceux relatifs à la sécurisation de(s) porte(s) d'entrée.

Article 5 – Obligations du Bailleur

Le Bailleur assurera au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du contrat de location. Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code civil.

Article 6 – Obligations du Preneur

Le Preneur est tenu de respecter la destination des lieux telle que celle-ci ressort de l'article 1 « Objet ». Toute utilisation totale ou partielle des lieux à d'autres fins devra être préalablement autorisée par le Bailleur.

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité ainsi que la salubrité.

Le Preneur sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code civil et la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur assumera toutes les charges liées à la gestion courante des locaux de l'immeuble et notamment :

- Le nettoyage
- L'entretien des locaux
- La fourniture de l'électricité
- La fourniture d'eau
- Les assurances
- Les taxes et impôts

Le Preneur supportera les incommodités causées par les travaux de réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location, réalisés par le Bailleur. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le Preneur aura été privé.

Il devra laisser visiter les lieux loués par le Bailleur et/ou toute personne habilitée par lui, à un moment convenant aux deux parties au moins une fois par an, pendant toute la durée du contrat de location afin de s'assurer de leur état. Il devra également les laisser visiter en cas de mise en vente aux jours et heures qui seront fixés en accord entre les deux parties.

Article 7 – Loyer

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixe de **neuf cent trente euros Hors Taxes (930 €)** et hors charges locatives de toute nature en sus, à la charge de l'Établissement Public de Coopération Culturelle « OPÉRA TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE ».

Article 8 – Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à l'expiration au 1^{er} juin de chaque année, en fonction de la variation des valeurs locatives des locaux similaires, état précisé que la variation ainsi constatée ne saurait excéder celle de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indice de base étant celui du **4ème trimestre 2023 (133.69)**.

Article 9 – Charges, Impôts et Taxes

Le présent contrat de location est consenti et accepté dans le respect des modalités de paiement des charges de toutes natures, telles que visées ci-dessous ; ainsi, les :

- Impositions ou contributions,
- Charges locatives, liées à la gestion courante des locaux (cf. Article 6 « Obligations du Preneur ») ou autres,
- Taxes locales ou autres,
- ...

De quelque nature qu'elles soient, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux locaux loués, sont à la charge du Preneur ; selon le cas, payables directement par ce dernier ou remboursées par lui au Bailleur. Au titre des remboursements, les différences en plus ou moins seront régularisées à réception de l'arrêté des charges dues par le Preneur.

Les charges de copropriété, en provenance du syndic habilité, s'établiront sur la base et en référence au descriptif considéré du lot n° 3 de copropriété, lequel prévoit :

- Charges spéciales (« Hall, Escalier, Minuterie ») : 764 / 1000° indivis,
- Parties communes générales : 734 / 1000° indivis,
- Charges d'ascenseur : 867 / 1000° indivis.

À titre indicatif, le syndic professionnel actuel, en gestion de la copropriété, est la SARL « C'PANTEL IMMO » à Toulon.

Article 10 – Assurance

Le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du contrat de location, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier ainsi que le matériel nécessaire à l'exercice de son activité professionnelle.

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les exploitations de gaz et tous autres risques liés à l'occupation.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

La Métropole prendra toutes les assurances nécessaires en tant que propriétaire de l'immeuble.

Article 11 – Résiliation

Le Preneur pourra donner congé à tout moment à charge pour lui de prévenir le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois à l'avance ; la part de loyer payée d'avance restera acquise par le Bailleur.

Le Bailleur, pourra donner congé à tout moment à charge pour lui de prévenir le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois à l'avance, la part de loyer payée d'avance sera alors restituée au Preneur.

Article 12 – Droit Applicable

Les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code civil et des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat de location.

Le preneur devra notamment occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et y exercer l'activité de bureaux.

Article 13 – Élection de domicile et Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, et leurs suites, les parties font élection de domicile en son siège social pour le Bailleur et dans les locaux loués pour le Preneur.

Pour les litiges relatifs aux présentes, les parties donnent compétence aux juridictions du lieu de situation de l'immeuble, nonobstant les cas de pluralité de défenseurs ou d'appel garantie.

Article 14 – Informatique et libertés

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre de la présente convention font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées à la Métropole par la présente convention.

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à la Métropole, aux coordonnées précitées.

Article 15 – Annexe

- Plan des niveaux R+2 à R+5

Le présent acte est établi en deux exemplaires

Fait à Toulon, le

**Le Preneur,
L'Établissement Public de Coopération
Culturelle OPÉRA TOULON PROVENCE
MÉDITERRANÉE,**

Le Directeur Général et Artistique,

Jérôme BRUNETIERE

**Le Bailleur,
La Métropole Toulon Provence
Méditerranée,**

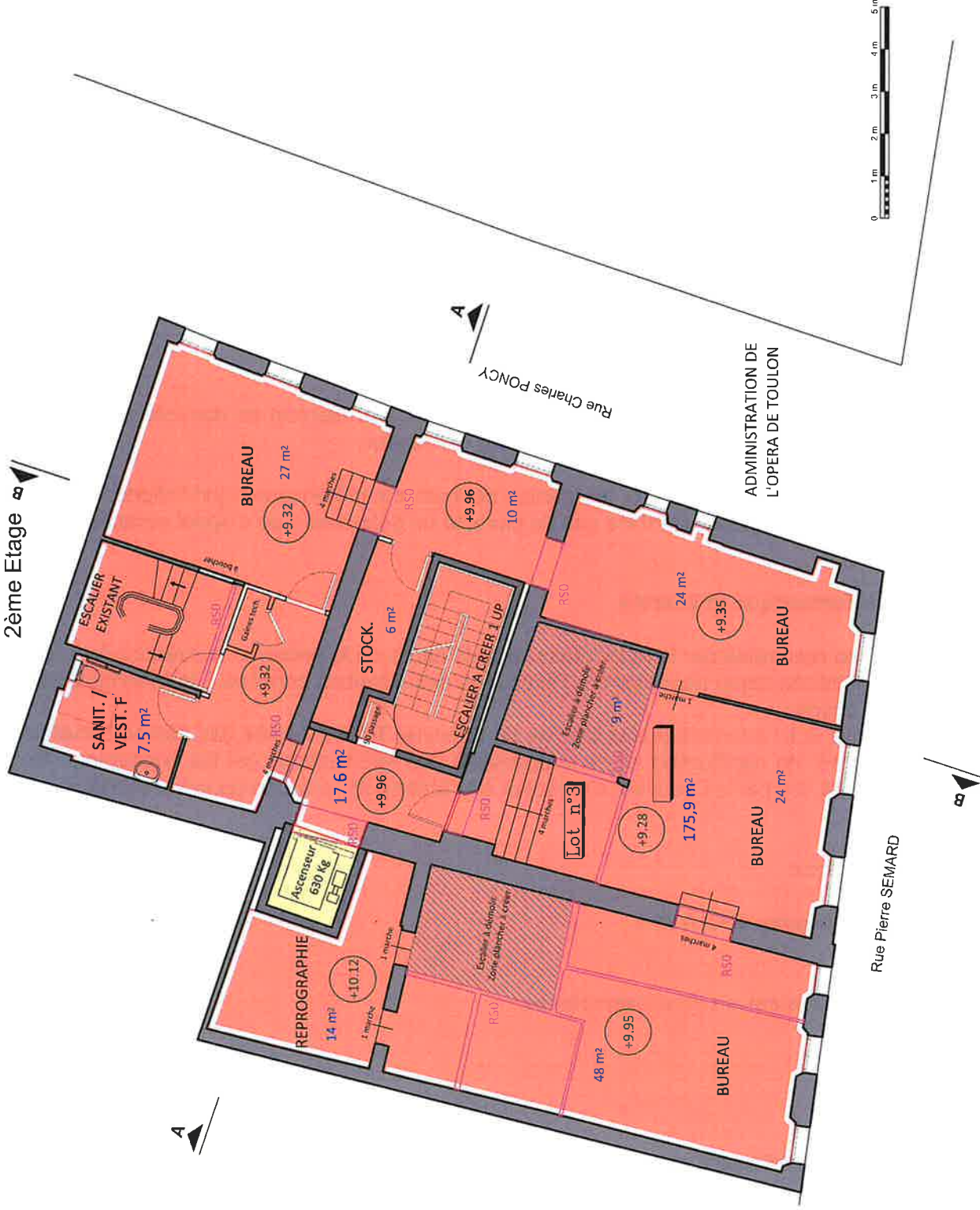
Le Président,

Jean-Pierre GIRAN

MAISON DES ARTS

22, 24 Rue Sémard - TOULON

2ème Etage



Nota : - Le plan du 2ème étage provient des plans d'aménagement réalisés par Nicolas GUILLEN, architecte à TOULON

SELARL ATGEX (succession des cabinets DUZANCAUS et PIERRE)
505, Avenue de Rome - Immeuble LE PORTALIS - 83500 LA SEYNE - SUR - MER (VAR)
Tel. : 04.94.94.83.21 - Tlx. : 04.94.30.11.09 - Mail : contact.atgex@gmail.com

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALÉRIE GUANTIN

PLAN N° 24442-28me
DRESSE LE : 21/06/2016
COPIE LE : 09/11/2016

22, 24 Rue Sémard - TOULON

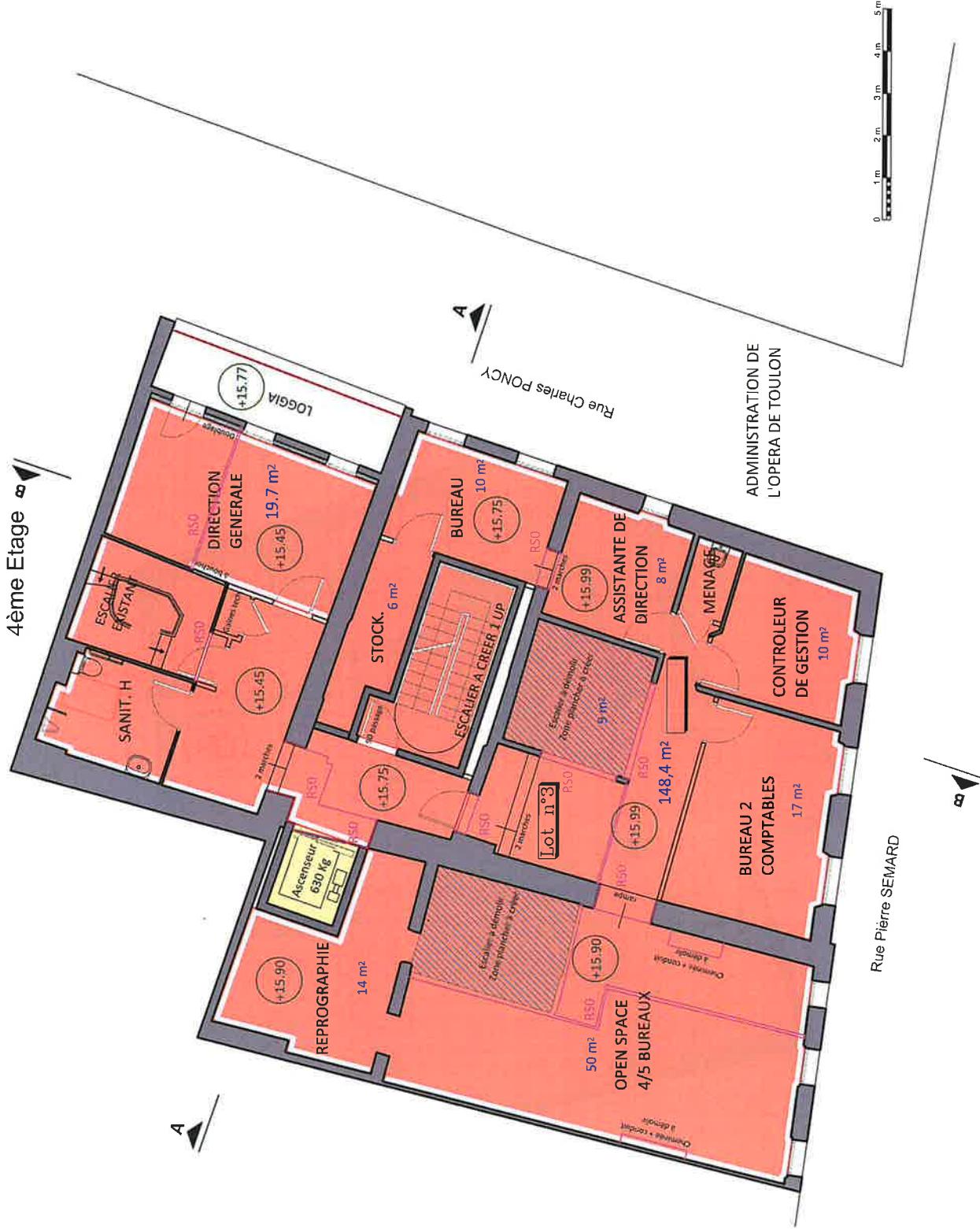
[illegible]

Nota : - Le plan du 3ème étage provient des plans d'aménagement réalisés par
Nicolas GUILLEN, architecte à TOULON

MAISON DES ARTS

22, 24 Rue Sémard - TOULON

4ème Etage



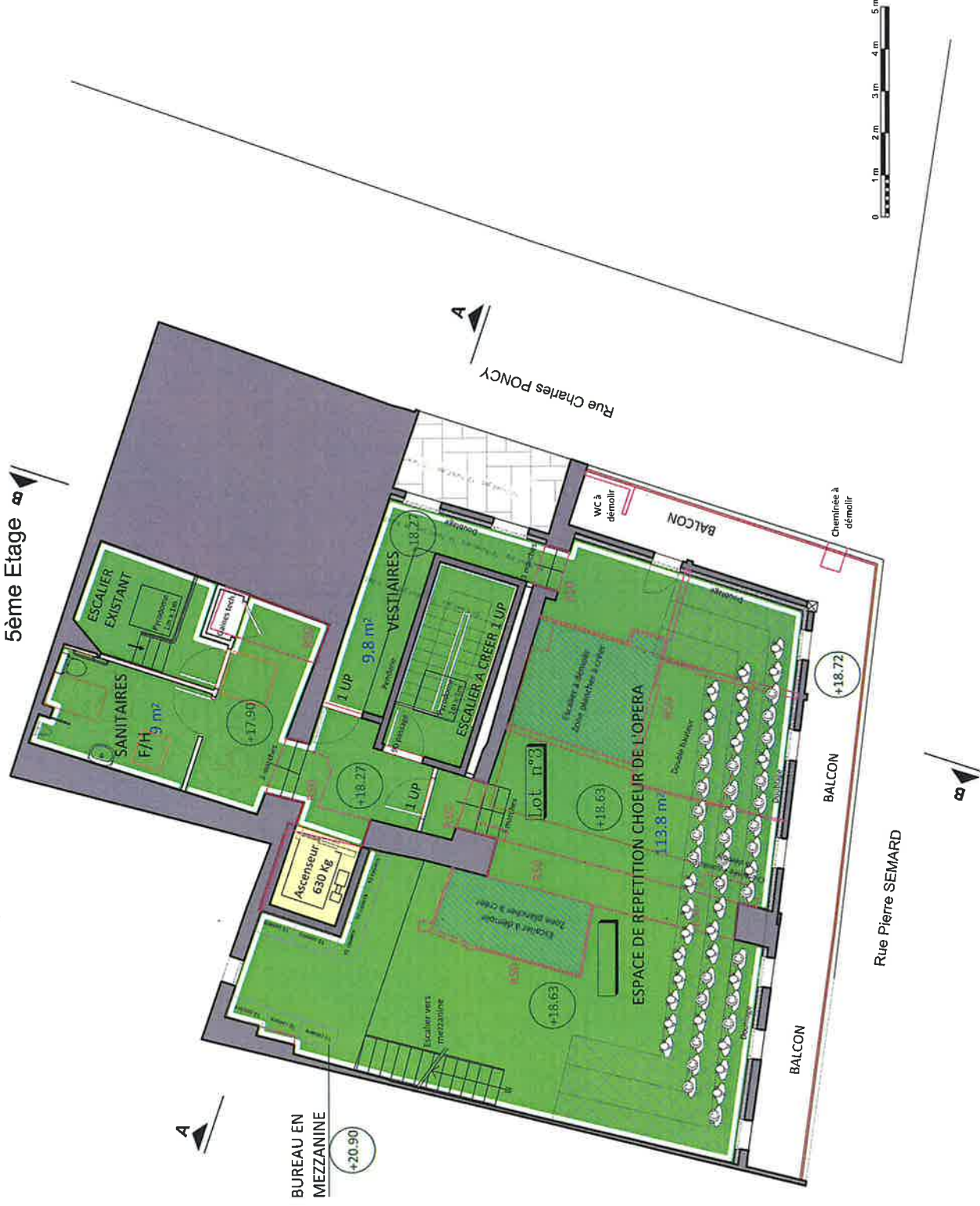
Nota : - Le plan du 4ème étage provient des plans d'aménagement réalisés par Nicolas GUILLEN, architecte à TOULON

SELARL ATGEX (succession des cabinets BUZANCAIS et PEIRAT)
 505, Avenue de Rome - Immeuble LE PORTALIS - 83500 LA SEYNE - SUR - MER (VAR)
 Tel : 04.94.94.83.21. Tlx : 04.94.30.11.09. Mail : contact.atgex@gmail.com

MAISON DES ARTS

22, 24 Rue Sémard - TOULON

5ème Etage



Nota : - Le plan du 5ème étage provient des plans d'aménagement réalisés par
Nicolas GUILLEN, architecte à TOULON

