

N° DP 23/1074

DECISION DU PRESIDENT

CONVENTION DE LOCATION CONSENTIE A L'AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR - COMMUNE D'OLLIOULES

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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 convention de location, ci-annexée,

CONSIDERANT que la Métropole est propriétaire d'un bien immobilier situé sur la commune d'Ollioules (83190) 293, route de La Seyne-sur-Mer,

CONSIDERANT que l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT.Var) s'est rapprochée de la Métropole pour bénéficier desdits locaux afin d'y domicilier son siège social et le lieu de ses activités,

CONSIDERANT que Toulon Provence Méditerranée avait consenti une convention de location prenant effet le 1^{er} mars 2004 au profit de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var,

CONSIDERANT que cette convention de location étant ancienne, l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var a sollicité la Métropole afin de procéder à sa mise à jour,

CONSIDERANT que la convention de location relative aux lots 117 et 118 situés au premier étage du bâtiment A d'une surface totale de 367 m² ainsi que 12 places de stationnement, d'une durée d'un an renouvelable dans la limite de 12 ans, sera consentie moyennant un loyer de 47.411,47 € HT,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE SIGNER la convention de location au profit de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var relative aux lots 117 et 118 situés à Ollioules (83190) 293 route de La Seyne, au premier étage du bâtiment A, d'une surface totale de 367 m² ainsi que 12 places de stationnement, sera consentie moyennant un loyer annuel de 47 411,47 € HT pour une durée d'un an renouvelable dans la limite de 12 ans.

ARTICLE 2

DE DIRE que les recettes sont imputées à l'opération n° 5130 - article n° 752 au Budget principal 2023 (et suivants).

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 10 NOV. 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée





**CONVENTION DE LOCATION
CONSENTIE A L'AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE
TOULONNAISE ET DU VAR
COMMUNE D'OLLIOULES**

Entre les soussignés :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à TOULON (83000) 107, boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 Toulon Cedex, représentée par son Président, Monsieur Jean Pierre GIRAN, agissant en vertu de la décision n° DP

Ci-après dénommée « le Bailleur » ou « la Métropole Toulon Provence Méditerranée », ou « la Métropole TPM »

D'une part

ET

L'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT.VAR), Association régie par les dispositions de la loi de 1901, domiciliée à Ollioules (83190), 293, route de la Seyne, représentée par son Président dûment habilité, Monsieur Thierry ALBERTINI,

Ci-après dénommée « le Locataire »,

D'autre part

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Métropole est propriétaire d'un bien immobilier situé sur la commune d'Ollioules (83190) au 293, route de la Seyne-sur-Mer.

Constituée le 29 septembre 2003, l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var s'est rapprochée de la Métropole pour bénéficier desdits locaux afin d'y domicilier son siège social et le lieu de ses activités.

Toulon Provence Méditerranée a consenti une convention de location prenant effet le 1^{er} mars 2004 au profit de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction pour une période équivalente.

Cette convention de location étant ancienne, l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var a sollicité la Métropole afin de procéder à sa mise à jour.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet :

La présente convention a pour objet de préciser les modalités et les conditions dans lesquelles la Métropole donne les locaux désignés à l'article 2 en location à l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT.VAR).

Article 2 – Désignation :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée met à la disposition de l'AUDAT.VAR :

- les lots 117 et 118 d'une superficie totale de 367 m² situés au 3^{ème} étage du bâtiment A de l'immeuble sis à Ollioules, 293 route de la Seyne-sur Mer,
- ainsi que 12 places de stationnement numérotées 35 à 40 et 74 à 79.

Article 3 – Destination :

Les lieux loués sont destinés à accueillir l'activité de bureau de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var.

Le locataire devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour l'activité résultant de son objet social, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente est subordonné à l'accord de la Métropole.

Article 4 – Durée :

La présente convention de location est consentie pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier 2024.

Cette durée sera susceptible d'une reconduction tacite pour une période équivalente, dans la limite de 12 (douze) ans, sauf dénonciation, par lettre recommandée avec accusé réception, 3 mois avant l'expiration de chaque période.

Article 5 – Loyer – Indexation :

Au 1^{er} mars 2004, la convention de location avait été consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 28 000 Euros HT (vingt-huit mille euros HT), soit **47 411,47 € HT** (quarante-sept mille quatre cent onze et quarante-sept centimes euros HT) **pour l'année 2023** que le locataire s'oblige à payer au bailleur en une seule fois le 28 ou 29 février de chaque année pour l'année écoulée,

Ce loyer s'entend hors taxe. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le locataire s'oblige à payer à la Métropole, à chacun de ses règlements, ladite taxe.

Le locataire acquittera cette redevance auprès de la Trésorerie municipale de Toulon, à réception l'avis des sommes à payer. Les chèques devront être libellés à l'ordre du Trésor Public.

En cas de retard dans le paiement de la redevance échue, elle portera intérêt de plein droit au taux légal de droit commun sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard : les fractions du mois seront négligées dans le calcul de ces intérêts.

Le prix du loyer ainsi fixé sera réévalué tous les ans à la date anniversaire du contrat, soit au 1^{er} mars, automatiquement, en fonction des variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2003, soit 1203.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause à la fin de la première année à compter de la date de départ de la convention de location, le loyer devra varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si au cours de la convention d'occupation ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Article 6 – Charges – Prestation – Taxes :

Le locataire fera son affaire personnelle pour ce qui concerne l'acquittement des charges suivantes : l'installation d'une ligne téléphonique, les consommations d'électricité, d'eau, et les abonnements en découlant ainsi que les frais d'entretien des locaux, etc.

Dès réception du décompte de charges annuel transmis par le syndic de la Copropriété, il remboursera à la Métropole l'intégralité des charges de copropriété, à l'exception des appels de fond liés aux travaux décidés en assemblée générale.

Article 7 – Impôts et Taxes :

Le locataire remboursera au bailleur les charges foncières annuelles. Ce montant est susceptible de changer en fonction de la variation des taxes communales, départementales et régionales.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le locataire devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Article 8 – Occupation – Jouissance :

Le locataire devra jouir des lieux loués paisiblement, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres occupants et à la bonne tenue de l'immeuble.

Il ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux. Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.

Le bailleur consent au locataire la jouissance pour les besoins de son activité des 12 parkings liés à l'immeuble loués.

Le bailleur se réserve toutefois le droit d'en disposer librement après en avoir avisé le locataire.

Le locataire reconnaît connaître les lieux pour les avoir précédemment occupés.

Il prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour la signature de la présente convention sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit et devra occuper lesdits lieux paisiblement, et prendre les mesures nécessaires pour éviter tout trouble à l'ordre public.

Le locataire sera tenu pour responsable de tout désordre qui pourrait survenir de la part des personnes fréquentant les lieux et ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du Bailleur.

Le locataire se conformera strictement aux lois et règlements :

- d'ordre général, mesures de police générale ou spéciale,
- sur les dépôts de matières dangereuses, la sécurité des installations et notamment électriques,
- aux lois relatives à l'hygiène, aux établissements recevant du public et à la sécurité du travail et des installations.
- relatifs à la sécurité du travail et fixant les conditions d'exercice de son activité.

Le Bailleur ne prenant aucun engagement pour la surveillance des locaux, ne sera pas responsable de vols, cambriolage ou actes délictueux.

Article 9 – Entretien – Travaux – Réparation :

Le locataire devra entretenir les lieux pendant toute la durée de la location, et les rendre, en fin de convention, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes à son service.

Il devra 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, les parquets, carrelages, revêtements des sols, boiseries.

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

Il prendra toutes les précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage des conduits de fumée à son usage.

Le locataire est tenu d'exécuter toutes les réparations locatives nécessaires pour maintenir les lieux et dépendances mis à disposition en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, installation, matériel et mobilier.

Il supportera le coût des réparations locatives de tous les travaux nécessaires au maintien en bon état du local, aménagement, ameublement, appareils et installations diverses et en

général à tout ce qui peut garnir les lieux sans aucune exception ni réserve, conformément à l'annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

L'entretien et les réparations des installations et aménagements exécutés par l'occupant seront régulièrement à sa charge.

Le bailleur autorise expressément le locataire à réaliser dans le respect des règles de l'art tous travaux et aménagements nécessités par la destination des lieux et réalisés sous la surveillance des personnes mandatées à cet effet.

Il devra laisser, à la fin de la convention de location, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire.

Il devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble.

Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du bailleur. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison des dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

Article 10 – Restitution des locaux :

A l'occasion de la convention de location, le locataire 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 cours.

Article 11 – Réglementation générale :

Le locataire devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra se conformer aux usages en vigueur, au règlement de police.

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

Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par son fait ou celui des gens à son service.

Article 12 – Responsabilité du Locataire :

Le locataire :

- est responsable civilement et pénalement de tous les contentieux résultant de ses agissements. A ce titre, il est tenu de s'assurer au titre de la Responsabilité Civile du propriétaire pour toutes les conséquences pouvant résulter de ses activités,
- déclare être à jour de toutes ses déclarations d'employeur,
- est responsable de la totalité des équipements, constructions et occupations diverses installés dans l'emprise du domaine mis à sa disposition. Il est tenu de respecter toutes les

réglementations relatives à ces installations.

- déclare expressément renoncer à tout recours de quelque nature que ce soit envers la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Le locataire et son assureur renoncent à tous recours contre le bailleur. Il est convenu que, si l'activité du locataire entraînait pour le bailleur des murs une aggravation du risque, donc des surprimes d'assurances, il s'engage à supporter le coût desdites surprimes.

Article 13 – Assurances :

Le locataire fournira dès son entrée dans les lieux, les diverses polices d'assurance à jour et la preuve du règlement des primes afférentes.

Les polices d'assurance souscrites par l'occupant devront obligatoirement comporter une clause de renonciation à tous recours contre la Métropole Toulon Provence Méditerranée aussi bien de la part du locataire que de celle de ses assureurs et engagement de garantir tous recours susceptibles d'être formés contre la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Polices d'assurances :

Le locataire devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable au titre de sa responsabilité civile, mais également contre tous les risques locatifs, notamment recours des voisins, dégâts des eaux, bris de glace, explosions, incendie.

Le locataire est tenu d'assurer lui-même directement tous agencements de matériels et objets mobiliers pouvant lui appartenir, de même que tous objets y compris les mobiliers appartenant à ses agents ou à des tiers et se trouvant ou pouvant se trouver dans les espaces mis à sa disposition.

Pour tout projet autorisé de modification ou aménagement des lieux, objets de la présente convention, le locataire devra souscrire ou faire souscrire par les entrepreneurs agissant pour son compte, des assurances couvrant leur responsabilité contre les accidents et dommages de toute nature survenant du fait ou à l'occasion des travaux et garantissant le bailleur contre tous recours (vibrations, effondrement, détérioration...).

Sinistre :

En cas de sinistre, le locataire aura l'obligation d'entreprendre sous trois mois après sinistre, réparation des dommages ou reconstitution du bien et d'y affecter toutes les sommes reçues en vertu des polices d'assurance contractées. Passé ce délai, ou si après avoir entrepris les travaux, le locataire ne les poursuit pas avec diligence, la Métropole sera fondée à prononcer la résiliation de la présente convention.

Indemnisation :

Sauf manquement à ses obligations contractuelles, la Métropole ne pourra en aucun cas être inquiétée au sujet d'un accident ou d'un dommage quelconque survenu au cours de l'occupation accordée par la présente convention.

Le locataire, en outre, ne pourra prétendre à aucune indemnisation en raison de l'état des dépendances et installations, des troubles et interruptions qu'apporterait éventuellement à son occupation la réalisation de travaux effectués sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole TPM sur les locaux, bâtiments ou terrains à proximité.

Le locataire, sauf travaux d'urgence, en sera toutefois informé par courrier un mois au moins avant le commencement des travaux. Ce courrier précisera la nature de ces travaux, la date de réalisation, la durée prévisible, les contraintes et restrictions susceptibles (arrêt temporaire d'exploitation, modification des accès, précautions particulières, consignes de sécurité...).

Article 13 – Clause résolutoire :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention d'occupation, 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, la présente convention de location sera résiliée de plein droit si bon semble du bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le locataire 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 Judiciaire de TOULON et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 14 – Election de domicile :

Pour l'exécution de la présente convention les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse.

Fait à Toulon, le

Le Président de l'Agence d'Urbanisme
De l'Aire Toulonnaise et du Var

Le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Thierry ALBERTINI

Jean Pierre GIRAN

