

Séance ordinaire du mardi 26 mars 2024

L'an deux-mille-vingt-quatre et le vingt-six mars, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 65

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Montpellier

Patrimoine municipal et sobriété énergétique

Présents :

Tasnine AKBARALY, Nadia AKIL, Georges ARDISSON, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Caroline DUFOIX, Hind EMAD, Maryse FAYE, Clare HART, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN.

Absent(es) ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Eddine ARIZTEGUI ayant donné pouvoir à Marie MASSART, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Julie FRÈCHE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Clara GIMENEZ ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Serge GUISEPPIN ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Mylvia HOUGUET ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Radia TIKOUK ayant donné pouvoir à Stéphane JOUAULT, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA, Alban ZANCHIELLO ayant donné pouvoir à Sébastien COTE.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Mohed ALTRAD, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Flora LABOURIER, Mustapha MAJDOUL, Coralie MANTION, Patricia MIRALLES, Clothilde OLLIER, Catherine RIBOT, Philippe SAUREL, Célia SERRANO, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE

Maison pour Tous Albertine Sarrazin - Contrat de location par la Ville de trois locaux propriété ACM Habitat - Approbation - Autorisation de signature

Madame Agnès SAURAT, Adjointe au Maire, rapporte :

A la suite de désordres structurels du bâtiment, la Maison pour Tous Albertine-Sarrazin, initialement installée au sein du parc de la Guirlande, a été relocalisée depuis le 1^{er} décembre 2019, au sein de locaux propriété de l'Office Public ACM Habitat loués par la Ville, situés 2 rue du Mas de Merle (un local de bureau de 95 m²) et 12 rue Ronsard (une salle annexe de 160 m²). Sur ce secteur, la Ville est en outre locataire, rue Ronsard, d'un local à vocation de local associatif, actuellement non affecté.

L'office public ACM Habitat s'est récemment rendu propriétaire d'un local anciennement occupé par une boulangerie, d'une superficie de 207 m² environ, sur le même linéaire que la Maison pour Tous, rue du Mas de Merle. La proximité immédiate du local principal de la Maison pour Tous Albertine-Sarrazin, sa visibilité, ainsi que sa superficie permettraient de proposer de nouvelles activités aux habitants du quartier dans un cadre plus fonctionnel et plus qualitatif.

Il est ainsi proposé de résilier les trois contrats de location actuellement consentis par ACM Habitat à la Ville de Montpellier, au profit d'un nouveau contrat global portant sur les deux locaux situés rue du mas de Merle et le local annexe du 12 rue Ronsard, moyennant un loyer annuel de 16 655, 04 € TTC et hors charges. Ce nouveau contrat a une durée de 4 ans à compter du 1^{er} avril 2024, pouvant être renouvelé une fois par tacite reconduction pour une période identique dans les mêmes conditions.

La réalisation de travaux d'aménagement des locaux de l'extension de la Maison pour tous Albertine-Sarrazin rue du Mas de merle, estimée à 180 000 € TTC, sera assurée par les services d'ACM Habitat et intégralement refacturée à la Ville de Montpellier, qui bénéficiera d'une franchise de loyer correspondant à la superficie dont elle n'aura pas la jouissance pendant toute la durée des travaux.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver la résiliation des anciens contrats de location ;
- D'approuver les termes du nouveau contrat de location global pour les locaux de la Maison pour Tous Albertine-Sarrazin ;
- De dire que le coût des travaux d'aménagement du nouveau local, à réaliser par les services d'ACM Habitat sera remboursé par la Ville sur présentation des justificatifs et dans la limite de 180 000 € TTC
- De dire que les crédits sont inscrits au budget de la Ville de Montpellier ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le contrat de location ainsi que tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 45 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 4 voix

M. Yves BARRAL, M. Michel CALVO, Mme Julie FRÊCHE, Mme Radia TIKOUK.

Fait à Montpellier, le 8 avril 2024

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 9 avril 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- contrat location ACM-Ville locaux rue Mas de Merle - version 11032024 OK pour AIR DELIB VF.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20240326-264524-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 08/04/24
Réception en Préfecture : 08/04/24

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ACM HABITAT (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE), établissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège social est situé au 407 AV DU PROF ETIENNE ANTONELLI, 34000 MONTPELLIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 351 808 977 représentée par Monsieur Alain BRAUN agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que Directeur Général.

Ci-après désignée « Le Bailleur »,

D'UNE PART,

ET :

LA VILLE DE MONTPELLIER, dont le siège social est situé à la Mairie de Montpellier, 1 place Georges FRECHE, représentée par Madame Agnès SAURAT, Adjointe au Maire, déléguée au Patrimoine Municipal et à la Sobriété Energétique, dûment habilitée par délibération du 26 mars 2024

Ci-après désigné « Le Preneur »,

D'AUTRE PART.

PREAMBULE

Suite à des désordres importants structurels du bâtiment, la Maison pour tous Albertine Sarrazin, initialement installée au sein du parc de la Guirlande, a été relocalisée depuis le 1^{er} décembre 2019, au sein de locaux propriété de l'Office Public ACM Habitat loués par la ville, situés rue du Mas de Merle (Local de bureau :95 m²) et rue Ronsard (Salle annexe - 160 m²). La ville est également locataire, rue Ronsard, d'un local de 105 m², à vocation de local associatif, actuellement non utilisé.

L'office public ACM Habitat s'est récemment rendu propriétaire d'un local anciennement occupé par une boulangerie, d'une superficie de 207 m² environ, sur le même linéaire que la maison pour tous, rue du Mas de Merle, et propose de le louer à la Ville de Montpellier. La proximité immédiate du local principal de la maison pour tous Albertine Sarrazin, sa visibilité, ainsi que sa superficie permettraient de proposer de nouvelles activités aux habitants du quartier dans un cadre plus fonctionnel et plus qualitatif.

En parallèle de la résiliation des trois contrats de location consentis par ACM Habitat à la Ville de Montpellier, il est proposé de conclure un nouveau contrat global portant sur les deux locaux de 95 m² et 207 m² rue du mas de Merle et le local annexe rue Ronsard de 160 m², selon les termes et conditions exposés ci-dessous.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

La présente location est soumise au Code Civil et plus particulièrement aux articles 1713 et suivants de ce code. Elle est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

DESIGNATION

- Un local de 95, 64 m² environ (référence ACM – UG 22710) sis Résidence GELY, 2 rue du Mas de Merle à Montpellier 34070) ;
- Un local de 207 m² environ (référence ACM – UG) sis Résidence GELY, 2 rue du Mas de Merle à Montpellier (34070).
- Un local de 160 m² environ (référence ACM – UG 22964) sis Résidence GELY, 12 rue RONSARD à Montpellier (34070) ;

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le Preneur déclarant les biens connaître pour les avoir visités en vue du présent bail.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués devront servir exclusivement à l'activité suivante :

Maison pour tous Albertine SARRAZIN et son annexe

DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une période de 4 ans à partir du 1er avril 2024.

Un renouvellement est possible une seule fois par reconduction expresse, sous réserve de l'accord des parties. Cette reconduction doit être notifiée par écrit au moins trois mois avant la fin de la durée initiale du contrat, pour une période identique, dans les mêmes conditions

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé dès la prise de jouissance du locataire, contradictoirement entre les parties, aux frais du preneur ; à défaut le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état. Le bailleur, du fait de la spécificité des locaux livrés n'aura aucune prestation complémentaire à effectuer, et ceci tout au long de la durée du bail. Seules sont à charge du bailleur les grosses réparations définies par référence à l'article 606 du Code Civil.

ENTRETIEN ET REPARATIONS

Les locaux sont loués « en l'état » ; le preneur affirme avoir reconnu les lieux et dégager ACM HABITAT – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE de toute responsabilité en cas de non-fonctionnement des équipements pouvant être présents sur les lieux.

Toutes les réparations, travaux divers à réaliser dans les locaux objet des présentes seront à la charge du preneur. Le preneur devra par ailleurs, faire son affaire de tous les contrats d'entretien nécessaires à la maintenance, au remplacement des équipements et installations (appareils de chauffage, ballons d'eau chaude, climatiseurs...) en place ou à venir. Le bailleur ne saurait ainsi être appelé dans le cadre de l'article 1755 du Code Civil.

- Il devra entretenir en bon état de canalisations intérieures les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz et prendre tout contrat de maintenance pour assurer le dit bon entretien.
- Il devra faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les cheminées ou conduits de fumée, et faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués.
- Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code Civil et de l'article 605 du Code Civil, le bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.
- Quant aux réparations et remplacements autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code Civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du bailleur, mais le preneur en supportera la charge financière sous forme de complément de loyer. Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail le preneur sera tenu d'en informer le bailleur.

En cas de refus du bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de Grande instance du lieu de situation des biens, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédât-elle quarante jours.

AMELIORATION

Le bailleur s'engage à réaliser les travaux de ré-aménagement sur les locaux de l'ancienne boulangerie située rue du Mas de Merle rendus nécessaires à l'activité que le preneur entend exercer dans ces locaux, dans un délai maximum de 6 mois.

A l'achèvement des travaux, le preneur s'engage à rembourser les travaux effectués par le bailleur, sur présentation de l'état des dépenses signé par son comptable et des justificatifs associés (factures acquittées), et ce dans la limite d'un montant maximum de 180 000 euros TTC.

Les éléments du programme prévisionnel des travaux de réaménagement des locaux sont donné, à titre indicatif, en annexe 1 (croquis) et en annexe 2 (liste des éléments inclus dans le programme)

Les parties conviennent d'acter toute évolution significative du programme prévisionnel des travaux, ainsi que la date d'achèvement des travaux qui mettra fin à la franchise de loyer sur le local concerné, par un échange de courrier.

Le preneur ne pourra toutefois faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux , s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur, avec ou sans l'autorisation du bailleur, ne donneront pas lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnisation au profit du preneur.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

CONSTRUCTIONS

Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnité.

OCCUPATION ET JOUISSANCE

Il s'engage à user les locaux loués « raisonnablement » et dans le respect des règlements sanitaires, d'hygiène, de sécurité, de salubrité, de police ou de voirie, étant rappelé que l'activité s'exerce dans un environnement de logements privés et d'activités commerciales, et s'inscrit dans le respect de la quiétude des dits occupants. Deux plaintes consécutives pour nuisances, formulées dans les dispositions légales par un groupement d'occupants, même non constitué, auprès du bailleur, entraîneront la résiliation de plein droit du bail.

Il s'engage à tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et en valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et des charges et de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le bailleur sans retard et par écrit de tout atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il s'engage à exercer dans les locaux loués des activités associatives encadrées par une équipe d'agents municipaux, prévue au plus tard, dans un délai d'un mois à compter du début du bail.

Il s'engage pareillement à y exercer ladite activité, sans interruption, étant rappelé que le non-respect de ces dispositions est une cause de résiliation de plein droit du bail.

- 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, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur. Il devra détenir toutes les autorisations administratives pour y exercer son activité dont il devra fournir une attestation au bailleur à la demande de ce dernier.
- Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, par son fait ou les adhérents et visiteurs ou les personnes de son service.

Il s'engagerait de même à apposer une enseigne ou plaque, sans interruption, signalant sa raison sociale, la nature de son activité, ses heures d'ouvertures. Cette plaque ou enseigne devra s'inscrire pour sa totalité dans la partie de façade du local loué sans pouvoir en déborder. Le preneur s'engage à la dépose de cette plaque ou enseigne à son départ et à la remise en état de la partie de façade concernée.

Il ne pourra rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques qui puissent présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou leur occasionner une gêne ou nuire à l'aspect de l'immeuble.

Il ne devra déposer aucun objet ou paquet ou effet immobilier et ne faire aucun déballage dans les parties communes.

Il devra donner accès, dans les lieux loués au bailleur, à ses représentants, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radiotélévision collectives, il devra se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

En cas de vente des lieux loués ou en cas de congé donné ou reçu, il devra dans les trois derniers mois de la location, souffrir l'opposition de panneaux et laisser visiter les lieux, tous les jours sauf dimanches et fêtes de 9h à 12h et de 14h à 17h.

CHARGES

Les parties conviennent que le locataire devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux, le règlement de copropriété et la présente convention, notamment :

Impôts et taxes :

Taxes d'enlèvement des ordures ménagères,
Taxe de balayage,
Taxe à la valeur ajoutée,
Tous impôts, taxes et redevance existant ou à créer qui sont à la charge du locataire.

Prestations et fournitures :

Salaires du concierge, gardiens, superviseurs techniques...
Charges sociales ou fiscales afférentes à ce salaire,
Dépenses relatives à l'éclairage des parties communes,
Dépenses relatives à l'entretien des parties communes,
Frais de pose et nettoyage des tapis,
Dépenses relatives au fonctionnement et à l'entretien des ascenseurs et monte-charges
Dépenses relatives au fonctionnement et à l'entretien des interphones,
Dépenses relatives à l'entretien des jardins et espaces verts,
Dépenses relatives à la consommation d'eau froide et chaude (s'il y a lieu), à la location et l'entretien des compteurs, etc.

Le paiement des charges, taxes, prestations et fournitures s'effectuera par acompte mensuel de provision d'eau (ces montants seront ajustés annuellement aux consommations réelles constatées sur l'année N-1). Le décompte des charges sera régularisé annuellement au moment de l'établissement des comptes.

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, EDF, seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

RESPONSABILITE ET RECOURS

Le locataire devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, les dégradations son mobilier, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs ainsi que les risques inhérents à son activité, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du bailleur.

- Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.
- Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

ASSURANCE

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation, ses locaux et fermetures auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, bris de vitres, détérioration des entrées, fenêtres, rideaux métalliques, etc...). Le justificatif de cette assurance devra être transmis au bailleur dans les dix jours suivant la signature du présent bail.

Le preneur devra déclarer dans les délais impartis dans le code civil et le code des assurances, à son propre assureur, d'une part, au bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les biens que ce dernier, quelqu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance, et ensuite annuellement par la production de l'acquit des primes.

Dans le cas où les marchandises entreposées entraîneraient par leur nature, pour le bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci serait remboursée par le preneur.

CHARGES PARTICULIERES

Le preneur prendra à sa charge toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles reconnues comme entrant dans le cadre de la garantie décennale et les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil ainsi que la taxe foncière sur les propriétés bâties.

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous les entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du preneur.

Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

De même, le preneur devra laisser visiter les lieux par d'éventuels acquéreurs, dans l'hypothèse où le bailleur déciderait de mettre le local en vente.

LOYER

Le preneur bénéficie d'une franchise de loyer, correspondant au loyer de 3€/m²/mois rapporté à la surface totale des locaux, dont le preneur ne pourra avoir la jouissance pendant toute la durée des travaux (local ex-boulangerie rue du Mas de Merle).

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 16 655, 04 € TTC, que le preneur s'obligera à acquitter trimestriellement à terme échu.

En application de l'Article 260-2° du Code Général des impôts , ACM HABITAT (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE) a exercé son option à l'assujettissement de la Taxe à la Valeur Ajoutée pour ses activités. Il en résulte que cette option s'applique, réglementairement, aux montants des loyers HT facturés au Preneur, indépendamment du régime fiscal qui s'impose à lui.

PAIEMENT DU LOYER

Il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 et suivants du Code Civil, majorés de 10 % au titre de clause pénale avec un minimum de 10 € et ce, quinze jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre simple, réclamant le paiement et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence du locataire.

Il est convenu entre les parties que le loyer fera l'objet d'un virement trimestriel.

REVISION DU LOYER

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice ILAT (indice des Loyers des Activités Tertiaires) applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le locataire. L'indice de référence à la signature du contrat sera celui du 3^{ème} trimestre 2023 soit 132,15.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué le 1^{er} du mois, à l'issue de chaque période annuelle (1 an) en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} avril 2025. En cas de variation à la baisse de cet indice, le loyer restera à son même niveau que précédemment.

DEPOT DE GARANTIE

Sans objet

CLAUSE DE RESILIATION

A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

L'expulsion du preneur est, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé immédiatement exécutoire par provision. Le refus pour le preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du bailleur à une indemnité d'occupation sans titre par jour de retard, sans préjudice des dommages intérêts.

La partie qui voudra mettre fin au bail pour quelque cause que ce soit devra donner congés à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant la date souhaitée de fin de contrat.

LOI « INFORMATIQUE ET LIBERTE »

Les informations concernant le locataire font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social d'ACM et en particulier la gestion des locaux d'activité, locaux professionnels et commerciaux.

Les données sont destinées à un usage interne.

Toutefois, peuvent être destinataires des informations les concernant et dans les limites de leurs attributions respectives :

- les prestataires et sous-traitants intervenant sur le parc immobilier, en particulier les entreprises intervenant sur les réseaux techniques et les services gérant les réseaux de distribution d'énergie, d'eau et de télécommunications ;
- l'organisme financier teneur du compte courant du locataire de l'accédant ou du propriétaire ;
- les Observatoires des loyers habilités
- les auxiliaires de justices et les officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances ;
- les services du Trésor chargés d'assurer le recouvrement des loyers, de la taxe foncière et/ou de la taxe professionnelle ;
- les compagnies d'assurances ;
- pour la gestion des syndicats de copropriétaires dans lesquels le bailleur exerce la mission de syndic et des actions menées en qualité de membre d'un syndicat : les copropriétaires, les membres du conseil syndical, les services du syndic chargés de la gestion de la copropriété, les administrateurs provisoires, les syndics judiciaires, les mandataires ad hoc, l'Agence nationale de l'habitat lorsqu'elle apporte une aide à la copropriété ;
- les associations de commerçants ;
- les intermédiaires en charge de la commercialisation des locaux, syndics et gestionnaires de centres commerciaux ;

- les organismes autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel relatives aux titulaires d'un local d'activité, professionnel ou commercial.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant par courrier postal à l'attention du référent informatique et libertés d'ACM, 407 av . Prof. Antonelli 34074 Montpellier, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

Vous pouvez également pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :
le bailleur en son domicile
le preneur dans les lieux loués.

ANNEXES

Annexe 1 : « croquis du bien »

Annexe 2 : « liste des éléments inclus dans le programme prévisionnel de travaux »

Fait à Montpellier le :

Le Preneur

Le Bailleur

La Ville de Montpellier représentée par

ACM HABITAT représenté par

Madame Agnès SAURAT

Monsieur Alain BRAUN

Adjointe au Maire déléguée au
Patrimoine Municipal et à la Sobriété
Energétique

Directeur Général d'ACM HABITAT

Annexe 1 – « croquis du bien »

allo diagnostic

adx *Expertise*

Vos bureaux d'expertise
conformité sécurité

l'r de dossier : MA2303049061
Dossier Surface - Page 5 sur 6
Rapport du : 03/04/2023

AS
Activités & Services

CROQUIS DU BIEN VISITE

The floor plan shows a rectangular building layout. At the top is a small room labeled 'Boulangerie'. Below it is a larger room labeled 'Laboratoire'. To the right of the 'Laboratoire' is a 'Stock' area and a 'Bureau' (handwritten). Below the 'Laboratoire' is a 'Pièce principale' containing a central island labeled 'Ilot central'. To the right of the 'Pièce principale' is a 'Cuisine' (handwritten) and a 'Sanitaire' (bathroom). Various colored lines (blue, purple, red) are drawn on the plan, corresponding to the legend on the right.

- ⊖ Maison à détruire
- ⊖ fenêtre
- ⊖ Maison amovible

Gely

adx *Expertise*

50, avenue Theodorakis Bernadot Bât 2 34430 SAINT JEAN DE VEDAS - Tél : 09 70 60 07 05 Fax : 04 42 58 54 79
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS VERSAILLES 505 087 044 - RIC professionnelle AXA n° 1912280904 & 3912401104

Dossier Page 5 / 12

STC *Service Technique de Contrôle*

Annexe 2
« liste des éléments prévus dans le cadre des travaux de réaménagement »

Les travaux de réaménagement des locaux prévus incluent les éléments suivants :

- La suppression de l'« îlot central » ;
- La démolition de la première cloison de la « Boulangerie » ;
- L'installation d'une cloison amovible au niveau du « Laboratoire » ;
- La création de grandes fenêtres dans la « Pièce principale » et l'étude de la possibilité d'un éclairage au niveau du toit ;
- La mise en place d'une cuisine équipée à côté des « Sanitaires » ;
- L'aménagement d'un espace de stockage/bureau ;
- Nivellement d'un trou dans la « Pièce principale » ;
- Revêtement du sol et des murs ;
- Pose d'un parquet en bois/stratifié dans la « pièce principale » et de carrelage dans le reste de la structure ;
- Installation d'un double plafond avec éclairage LED intégré ;
- Réfection des toilettes, douches, de 2 lavabos, et de vides sceaux ;
- Étude des possibilités de mise en place de la fibre optique ;
- Installation d'un système de climatisation réversible ;
- Insonorisation des locaux ;
- Mise aux normes des sorties de secours, y compris l'accessibilité aux personnes handicapées, la mise en place de rampes d'accès, et l'aménagement des alentours pour un aspect accueillant lors d'événements.