



COMITE SYNDICAL DU SMEAT
Du 9 décembre 2011
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets

2.1

NOUVEAUX LOCAUX DU SMEAT : BAIL

L'an deux mille onze, le neuf décembre à onze heures, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Claude RAYNAL, troisième Vice-Président, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse.

Délégués présents :

GRAND TOULOUSE	
BELLAUBRE Elisabeth BEYNEY Georges COTELLE Thierry DUHAMEL Thierry GERMAIN Louis GRIMAUD Robert GRIMBERT Georges GUILLOT René HARDY Isabelle LOZANO Guy	MERONO Claude MIGUEL Henri MONTAGNER Guy MORIN Etienne MOYET Jean-Louis RAYNAL Claude SANCHEZ Francis SUSIGAN Alain THIBAUT Guy VALADIER Jean-Charles
SICOVAL	
AREVALO Henri FOURNIER Denis REME Jean-Michel	MOIREZ-CHARRON Alain GIL Danielle
MURETAIN	
SUTRA Jean-François CASETTA Jean-Baptiste	DADOU Gilles DUFOUR Claude
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond	
AXE SUD	
AUBERT Alain	
COTEAUX BELLEVUE	
FEDOU Maxime SAVIGNY Thierry	
COLLEGE DES COMMUNES	
ROUQUET Jacques FONTES André	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

COHEN Pierre, représenté par M. Etienne MORIN

MAURICE Antoine, représenté par M. Jean-Charles VALADIER

Délégués titulaires excusés

BENYAHIA Daniel

BOUDOU Dany

BRIANCON François

BRISSONNET Jean-François

CARASSOU Stéphane

CARLES Joseph

CARNEIRO Grégoire

CARREIRAS Joël

CASSIGNOL Jean-Louis

COLL Jean-Louis

COMMENGE Jean-Claude

COQUART Dominique

CROQUETTE Martine

DE FALETANS Gilles

DESCLAUX Edmond

DUCERT Claude

ESCOULA Louis

FABRE Jean-Michel

FAIVRE Claudia

FRANCHINI Paul

GARRIC Amapola

GODEC Régis

GOIRAND Philippe

LANGE Régine

MANDEMENT André

MARQUIE Bernard

MATEOS Henri

MIRC Stéphane

ORTEGA Catherine

PARDILLOS José

PY Dominique

RUIZ Sonia

SOTTIL Alain

SUAUD Thierry

SYLVESTRE Arlette

VALETTE François-Régis

Délégués suppléants excusés

BERAIL Bernard

BOURG Jean-Claude

CAMBUS Jean-Pierre

CASSAGNE Jean-Claude

COMBRET Jean-Pierre

DAUVEL Philippe

ESPIC Xavier

FERRE Christian

GALINIER Christian

GEIL-GOMEZ Sabine

LAVIGNE Christian

LOIDI Robert

MARTINI Michèle

MOGICATO Bruno

MORINEAU Christine

RIEUNAU Guy

SERNIGUET Hervé

Nombre de délégués En exercice : 68

Présents : 35

Votants : 37

Abstention : 0

Contre : 0

Pour : 37

Le SMEAT occupe, depuis mi-2007, deux bureaux (74 m²) au 4^{ème} étage de l'immeuble du Belvédère.

Depuis le recrutement, le 1^{er} mars 2011, d'un agent urbaniste-chargé de mission par le SMEAT, il est devenait nécessaire d'adapter les locaux à ce nouveau fonctionnement. Or, l'un des occupants du 4^{ème} étage souhaitant s'agrandir pour disposer de l'ensemble du plateau, une proposition de location a été faite au SMEAT consistant en trois bureaux (111 m²) situés au 6^{ème} étage du Belvédère, pour un montant global de référence de 20 677 € TTC annuels (loyer plus charges), avec une minoration du loyer pendant les deux premières années, soit un montant annuel de 17 125 € TTC.

En outre, le futur occupant des bureaux actuels souhaitant pouvoir occuper ceux-ci dès la mi-novembre, il a été convenu qu'il prendrait en charge les frais du déménagement du SMEAT, et que le SMEAT, tout en occupant ses nouveaux locaux, ne serait redevable du loyer qu'à compter du 1^{er} janvier 2012.

Ces différentes conditions font l'objet du projet de bail ci-joint ; les dépenses correspondantes seront à prendre en compte à partir de l'exercice budgétaire 2012.

Le Comité Syndical

Entendu l'exposé de Monsieur le Président

Après en avoir délibéré

Décide :

Article premier :

d'approuver le projet de bail, ci-joint, à passer avec MAGPIT pour l'occupation de locaux au 6^{ème} étage du Belvédère ;

Article 2 :

d'autoriser le Président à signer ce bail et tout acte nécessaire à cet effet ;

Article 3 :

de dire que les crédits correspondant seront inscrits au budget du SMEAT.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 16 décembre 2011

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

**Ainsi fait et délibéré, les jour
Mois et an que dessus**

Pour extrait conforme

Le Président

Pierre COHEN

BAIL DE LOCAL A USAGE EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA MAISON DES GROUPEMENTS PATRONAUX INDUSTRIELS DE TOULOUSE ET DE SA REGION (M.A.G.P.I.T), dont le siège social est à TOULOUSE, 11 boulevard des récollets, Représentée par Monsieur Christian VANDEWALLE, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration,
Désigné au présent contrat sous la dénomination « LE BAILLEUR » d'une part,

Et,

S.M.E.A.T.....
domiciliée 11 bd des récollets 31078 TOULOUSE CEDEX 4,
représentée par
en sa qualité de

Désigné au présent contrat sous la dénomination « LE PRENEUR » d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

La M.A.G.P.I.T loue aux clauses et conditions ci-après énoncées à qui accepte, les locaux ci-dessous désignés :

1 - DESIGNATION DE LIEUX

Dans l'Immeuble LE BELVEDERE, 11 boulevard des récollets à TOULOUSE,
Au 5^{ème} étage Zone A , un local clos à usage professionnel d'une superficie utile approximative de 111 m2 environ formant le lot 1017

2 - DESTINATION DES LIEUX

La présente location est consentie à usage professionnel.

3 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de six années (article 36 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989) entières et consécutives, prenant effet le 15 novembre 2011 pour se terminer le 14 novembre 2017 à minuit, avec possibilité de résiliation à tout moment de la part du preneur à, à notifier par lettre recommandée avec accusé réception ou par huissier un préavis de six mois.

Toutefois, le preneur renonce expressément à donner congé au cours de la première période de trois années de telle sorte que le présent bail a une durée ferme de trois années. Ceci est une condition déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

L'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessus fixée, sous réserve formelle du départ du locataire ou occupant actuel, et, en cas de non-départ, le preneur ne pourra réclamer de ce chef au bailleur aucun dommages-intérêts, ni indemnité quelconque, pour quelque cause que ce soit, le

bail de location n'étant pas résolu pour autant mais ayant seulement sa prise d'effet reportée au jour de la libération effective des locaux. Il en serait de même en cas de réquisition.

4 - CONGE DU BAILLEUR OU RENOUELEMENT DU BAIL

Le bailleur peut librement, et sans avoir à fournir de motif, notifier son intention de ne pas renouveler le bail en donnant congé au preneur pour le terme des six années moyennant un préavis de six mois délivré par lettre recommandée avec accusé de réception pour par huissier. Ce congé empêche toute poursuite du bail par tacite reconduction.

Mais, si à l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus fixée aucune des deux parties n'a manifesté sa volonté de mettre fin à la location, le présent bail se poursuivra par tacite reconduction pour période de une année.

5 - LOYER

- La présente location est conclue moyennant un loyer ANNUEL HORS TAXES et HORS CHARGES 10 989€ (DIX MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS) payable trimestriellement d'avance sur appel de fonds du bailleur, et pour la première fois au 1^{er} janvier 2012.

En sus de ce loyer, le preneur paiera :

- la TVA, le taux en vigueur actuellement est de 19.6%
- le droit de bail, et la totalité de la taxe additionnelle qui sera récupérable si le local loué se trouve dans son champ d'application au jour de la location ou s'il s'y trouve soumis ultérieurement,
- les charges, les impôts et notamment l'impôt foncier et taxes locatives récupérables, telles que définies au paragraphe 7 ci-après.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au locataire un mois avant l'échéance.

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de lui remettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance ou le reçu porte le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, les taxes locatives et les autres charges.

Tout paiement sert à l'apurement de la dette la plus ancienne.

Condition particulière relative à la période du 15 novembre 2011 au 31 décembre 2011.

Comme indiqué ci-dessus, le paiement du loyer sera exigible pour la première fois au 1^{er} janvier 2012, le preneur sera donc exonéré du loyer pour la période du 15 novembre au 31 décembre 2011.

A titre d'information, il est indiqué que,

Au terme d'un accord entre le preneur, le Bailleur et FBTPHG, propriétaire des locaux occupés par le SMEAT jusqu'au 15 novembre 2011, le loyer des bureaux situés au niveau 4B sera acquitté au propriétaire FBTPHG pour la globalité du 4^{ème} trimestre 2011. Une partie de ce loyer sera reversé par FBTPHG à MAGPIT pour la période du 15 novembre au 31 décembre 2011, les deux bailleurs faisant leur affaire de la répartition des loyers pendant cette période.

Condition particulière pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2013

A titre exceptionnel, le bailleur consent au locataire une franchise de loyer à hauteur de 2 970€HT annuel pendant les deux premières années, portant ainsi le loyer de départ à 8 019€ HT.

6. REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé fera l'objet, au terme de chaque année du contrat, et sans qu'aucune notification préalable soit nécessaire, d'une révision automatique, mais seulement dans le cas d'une hausse, selon la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E, ou de tout autre indice qui pourrait lui être substitué. En effet, les parties décident de recourir à l'automatisme de la mise en œuvre de cette révision avec obligation pour le preneur de s'acquitter, même si demande ne lui en est pas faite, de la majoration correspondante du loyer à compter de la date de prise d'effet de la révision, étant par ailleurs expressément convenu que cette majoration restera due même si le bailleur délivrait quittance d'un ou plusieurs termes de loyer qui n'auraient pas encore pris en compte ladite majoration.

L'indice de base pour le calcul de la première révision sera celui du 1^{er} trimestre 2011 dont la valeur est de 1554, dernier indice connu à la prise d'effet du présent bail.

7 - CHARGES ET PRESTATIONS RECUPERABLES

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal et donc payables en sus, sont exigibles sur justificatifs, en contrepartie, de convention expresse entre les parties :

- du chauffage et du rafraîchissement des locaux
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant (services communs à l'immeuble)
- des impôts et taxes locatives et notamment de l'impôt foncier

Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables au domicile du bailleur ou de son mandataire, en même temps que le loyer, par provision trimestrielle de 1 884€ EUROS (mille huit cent quatre vingt quatre euros), avec régularisation annuelle lors de l'établissement définitif des comptes. Cette provision sera révisable chaque année en fonction de l'évolution du coût de ces charges par rapport à celui de l'année précédente.

Plus généralement, les parties conviennent qu'il en serait de même de toute autre majoration de charges, taxes ou impôts ainsi que de la naissance d'une charge nouvelle ou de la mise en recouvrement de telle taxe ou de tel impôt qui seraient liés à la nature même de l'activité professionnelle exercée dans les lieux loués.

Si des charges, taxes ou impôts venaient à être modifiés au cours de la location, le preneur les supportera, sauf si leur récupération, totale ou partielle, est expressément interdite.

Au cas de modifications de la répartition des charges lors de l'établissement ou de la modification d'un règlement de copropriété ou à la suite d'une décision de l'assemblée générale de copropriété, ces nouvelles répartitions s'appliqueront de plein droit.

Condition particulière relative à la période du 15 novembre 2011 au 31 décembre 2011.

Le preneur est exonéré du paiement des charges pour la période du 15 novembre au 31 décembre 2011.

A titre d'information, il est indiqué que,

Au terme d'un accord entre le preneur, le Bailleur et FBTPHG, propriétaire des locaux occupés par le SMEAT jusqu'au 15 novembre 2011, le paiement des charges des bureaux situés au niveau 4B sera acquitté au propriétaire FBTPHG pour la globalité du 4^{ème} trimestre 2011. Une partie de ces charges sera reversée par FBTPHG à MAGPIT pour la période du 15 novembre au 31 décembre 2011, les deux bailleurs faisant leur affaire de la répartition du règlement des charges pendant cette période.

8 - DEPOT DE GARANTIE -

Le preneur a versé au bailleur qui le reconnaît, à la signature du présent, la somme de 2 747€ représentant trois mois de loyer HT, affectée expressément à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie sera restitué en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui.

Au cas d'un immeuble en copropriété, le délai de deux mois prévu ci-dessus pour établir les comptes définitifs et restituer le dépôt de garantie subsistant ne commencera à courir qu'à partir de la notification par le syndic au copropriétaire du décompte définitif des charges.

A défaut de restitution dans le délai ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit dudit locataire.

9 CONDITIONS GENERALES-USAGE DES LIEUX-OBLIGATIONS DIVERSES

La présente location est conclue aux clauses et conditions ci-après que le preneur s'engage à observer strictement, à peine de résiliation judiciaire du présent bail et demande de dommages et intérêts :

Le preneur déclare connaître parfaitement l'état des locaux. Il prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent et devra les maintenir en bon état de réparations locatives et d'entretien courant et les divers éléments d'équipement en bon état de fonctionnement. Seules les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil resteront à la charge du bailleur.

Pour établir de façon contradictoire l'état du local, un état des lieux sera rédigé et signé par les deux parties d'une part avant l'entrée dans les lieux du locataire et d'autre part à la sortie du locataire après enlèvement complet du mobilier et des objets fixés aux murs.

Le preneur devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers, en quantité et valeurs suffisantes, pour garantir le paiement des loyers et des charges, et l'exécution du présent bail.

Il ne pourra faire aucun percement de mur ou de cloison, changement de distribution, modification ou changement quelconque dans les lieux loués sans autorisation du bailleur.

Pour tous les travaux ou simples aménagements susceptibles d'être réalisés dans les locaux loués aux frais exclusifs du preneur et sur autorisation du bailleur, le preneur aura l'obligation de soumettre au préalable à l'architecte du bailleur et au bureau de contrôle SOCOTEC, pour vérification et acceptation, les plans, descriptifs détaillés afin que celui-ci contrôle leur compatibilité avec la réglementation applicable à l'immeuble, actuellement ERP 2^{ème} catégorie.

Il ne devra entreposer ni laisser séjourner dans les locaux communs ou parties communes, aucun objet, meuble, colis... qui devront être acheminés soit par les escaliers, soit par le monte-charge de l'immeuble et, en aucune façon, par les ascenseurs.

Le preneur ne pourra faire usage dans les lieux loués d'aucun appareil de chauffage à combustion lente, ou liquide, ou gazeuse. Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait seul responsable des dommages qui pourraient en résulter.

En cas de suppression d'équipements communs ou de services généraux pouvant exister actuellement, le preneur ne pourra exercer aucune réclamation ni diminution de loyer.

Il devra faire assurer la chose louée ainsi que le mobilier notamment contre l'incendie, le dégât des eaux, les risques locatifs et le recours des tiers et devra en justifier au bailleur à première demande.

Le cas de malveillance excepté,

Le preneur renonce à tous recours envers le bailleur et ses assureurs, il s'engage à obtenir cette renonciation de la part de ses assureurs et à la faire figurer dans ses polices d'assurances.

A titre de réciprocité, le bailleur déclare renoncer à tous recours envers le preneur et ses assureurs, il s'engage à obtenir renonciation de la part de ses propres assureurs et à la faire figurer dans sa police d'assurance.

Il souscrira un contrat de nettoyage, de réglage et d'entretien annuel auprès d'une entreprise spécialisée pour faire vérifier au moins une fois par an le parfait fonctionnement de tous les appareils producteurs de chauffage et d'air frais. Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou liquide ou gazeuse.

Il devra laisser visiter les lieux par le propriétaire ou son mandataire chaque fois que celui-ci le jugera utile.

Il devra laisser exécuter les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer d'indemnité ou de réduction de loyer en raison de leurs inconvénients ou de leur durée et signaler immédiatement au bailleur les dégradations ou accidents de toute sorte sous peine d'être déclaré responsable des dégâts ou accidents qui pourront en résulter.

En toute hypothèse de trouble de fait ou de trouble de droit provoqué par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct, quelle qu'en soit la nature, consenti par le même bailleur, les parties aux présentes sont expressément convenues que ledit bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages tant matériels, que corporels ou moraux en résultant pour le preneur qui disposera, en sa qualité de victime, d'un unique recours direct contre l'auteur ou les auteurs de ces troubles.

10 - CESSION, SOUS-LOCATION

Le locataire devra occuper la chose louée par lui-même et les personnes à son service. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

11 - CLAUSES PARTICULIERES

Le preneur subira les travaux effectués dans le local par le bailleur notamment pour ce qui concerne la mise aux normes de sécurité qui serait imposée par la commission de sécurité dans le cadre du classement de l'immeuble.

Le bailleur devra respecter l'effectif maximum autorisé pour ce local dans le Procès Verbal de la commission communale de sécurité du vendredi 1^{er} juillet 2005 dont il a reçu un exemplaire, soit un effectif de ONZE personnes maximum.

Le propriétaire du local conserve une clé de la porte d'entrée stockée en un lieu sécurisé et sous alarme pendant les heures de fermeture de l'immeuble.

Si le preneur venait à changer les clés d'accès, il devra en remettre un exemplaire au bailleur.

12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, ou des charges dûment justifiées ou contractuellement convenues, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions de la présente location, en particulier défaut d'assurance à l'entrée dans les lieux ou pendant le cours de la location, et 15 jours après un commandement délivré par huissier de justice demeuré sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

Dans tous les cas, si le preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait de l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé, auquel les parties donnent expressément compétence.

Toute offre de payer, de souscrire une assurance, d'exécuter les obligations souscrites dans le bail ou de se conformer aux prescriptions dudit bail, après les délais ci-dessus fixés ne fera pas obstacle à la résiliation de la location.

Tous les frais de l'ordonnance de référé et tous ceux qui en auront été le préalable comme tous ceux qui en seront la suite seront à la charge exclusive du preneur (frais de rappel par lettres recommandées avec avis de réception, coût des sommations et commandements d'huissier...).

Dans ce cas, le dépôt de garantie demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du droit au paiement des loyers courus ou à courir et de tous autres droits et actions.

13 - CLAUSES PENALES

1°) En cas de non paiement, à son échéance, d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer ou accessoires et 48 heures après une mise en demeure formulée par simple lettre, la somme due sera majorée de 25%(vingt cinq pour cent) ; le locataire devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, notamment ceux consécutifs aux diverses interventions d'un huissier, sans préjudice de l'effet des clauses résolutoires ci-dessus.

2°) En cas de non libération des locaux à l'expiration du préavis sur congé donné par l'une ou l'autre des parties ou, en cas de résiliation judiciaire, à la date où la décision de justice sera devenue exécutoire, le locataire versera au bailleur, outre les charges, une indemnité d'occupation journalière égale à deux fois le dernier loyer quotidien en cours, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

14 - ELECTION DE DOMICILE

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

15 - TIMBRE ET ENREGISTREMENT

L'enregistrement du présent bail est facultatif, mais s'il est requis par l'une ou l'autre des parties, les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Fait en deux originaux dont un remis à la signature du bail à chacune des parties qui le reconnaît expressément.

Fait à TOULOUSE le.....

Le Bailleur,
(lu et approuvé)
Christian VANDEWALLE

Le preneur,
(lu et approuvé)
.....