



**CONTRAT DE BAIL ADMINISTRATIF AU PROFIT DU SIVED NG
MUTUALISATION DES LOCAUX AFFECTES AUX COMPETENCE COLLECTE ET TRAITEMENT
DES DECHETS MENAGERS
2024-2026**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté d'Agglomération de la Provence Verte sise 174 Route Départementale 554, Quartier de Paris – 83170 BRIGNOLES, représentée par son Président en exercice, Monsieur Didier BREMOND, dûment habilité en vertu de la délibération n° 2021-273 du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2021,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** »

D'une part,

ET

Le Syndicat Intercommunal pour la Valorisation et l'Élimination des Déchets Nouvelle Génération, dénommé « SIVED NG », dont le siège social est situé au Quartier de Paris, 174 Route de Le Val – 83170 BRIGNOLES, représenté par son Président, Monsieur Éric Audibert, agissant au nom et pour le compte de celui-ci, dûment habilité à cet effet par Décision du Président n° 2024-04-03 du 19 avril 2024,

Ci-après dénommé « **l'occupant** » ou « **Le SIVED NG** »

D'autre part,

Il a été préalablement convenu ce qui suit :

VU l'arrêté préfectoral n°271/2023-BCLI, portant reprise par la communauté d'agglomération de la Provence Verte de la compétence collecte des déchets ménagers et assimilés au syndicat intercommunal pour la valorisation et élimination des déchets du centre Ouest Var – Nouvelle Génération (SIVED NG) ;

CONSIDERANT que le SIVED NG a conclu avec la Commune de Brignoles un contrat de bail administratif en date du 19 janvier 2015, portant sur les hangars H5 et H6, situés au Quartier de Paris ;

CONSIDERANT que deux avenants modifiant la désignation des lieux et le montant du loyer ont par la suite été conclus ;

CONSIDERANT que par acte reçu de Maître Maxence de Celles, Notaire à Brignoles le 4 décembre 2019, la Communauté d'Agglomération a acquis auprès de la Commune de Brignoles, la pleine propriété de la parcelle cadastrée section BD n°1219 pour une superficie de 14 023 m², sur laquelle sont implantés les locaux du SIVED NG ;

CONSIDERANT que par un avenant n°3 conclu le 29 mai 2020, la Communauté d'Agglomération s'est substituée à la Commune de Brignoles dans ses droits et obligations découlant de ce contrat de bail ;

CONSIDERANT que le bail signé le 26 novembre 2020 a pris fin au 31 janvier 2024 et n'est pas renouvelable ;

CONSIDERANT la reprise de la compétence collecte des déchets ménagers au 1^{er} janvier 2024 par l'Agglomération ;

CONSIDERANT que dans un souci de bonne gestion, les parties ont décidé de résilier d'un commun accord, au 31 décembre 2023, le bail signé le 26 novembre 2020 ;

CONSIDERANT qu'il convient de conclure un nouveau contrat de bail à compter du 1^{er} janvier 2024 afin d'assurer une continuité dans les missions de service public du SIVED NG en ce qui concerne sa gestion de la compétence traitement ;

CONSIDERANT qu'à compter du 1^{er} janvier 2024, les locaux objet du présent bail seront mutualisés entre la Direction Valorisation des Déchets rattachée à l'Agglomération en charge de la collecte des déchets, et le service affecté au traitement des déchets dépendant du SIVED NG ;

CONSIDERANT que le montant du loyer déterminé dans ce nouveau bail se fonde uniquement sur la mise à disposition des locaux au SIVED NG, au profit de la seule compétence traitement des déchets ;

CONSIDERANT la nécessité de formaliser les engagements des parties relatifs au présent bail ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE PRELIMINAIRE : RESILIATION DU BAIL SIGNE LE 26 NOVEMBRE 2020

Les parties conviennent de résilier au 31 décembre 2023, amiablement et sans indemnité, le bail signé le 26 novembre 2020.

Les parties déclarent être remplies de leurs droits et en conséquence donner valeur de transaction à la présente résiliation au sens des articles 2044 et 2052 du Code civil.

Il est stipulé que le présent bail ne fait l'objet d'aucun dépôt de garantie.

ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au Code Civil, qu'aux conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

Le présent bail est consenti à titre précaire et révocable.

Les parties ne pourront en aucun cas se prévaloir du régime juridique des baux commerciaux.

ARTICLE 2 : CONSISTANCE DES LIEUX MUTUALISES

Locaux mutualisés entre la CAPV et le SIVED NG :

La Communauté d'Agglomération donne à bail au profit du SIVED NG des locaux qui sont mutualisés au titre des compétences collecte (exercée par l'Agglomération) et traitement des déchets (exercée par le syndicat) :

Une partie des trois hangars H5, H6, et H7, d'une surface totale de 285,3 m² situés au Quartier de Paris – 174 Route Départementale 554 - BRIGNOLES- 83170, parcelle BD n°1219.

- Hangar H5 : 78,8 m²
- Hangar H6 : 157,3 m²
- Hangar H7 : 49,2 m²

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour un usage de bureaux dans le cadre de sa compétence traitement des déchets.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le bail est consenti à titre précaire et révocable pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2026.

À l'expiration de cette convention, quelle qu'en soit la cause, l'occupant ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer aucune indemnité.

ARTICLE 4 : MONTANT DU LOYER

Le bail consenti par la Communauté d'Agglomération à l'occupant intervient à titre onéreux en contrepartie du versement d'un loyer annuel de 5 310,00 €.

Les paiements seront réalisés trimestriellement à terme échu sur présentation d'un titre de recette émis par la Communauté d'Agglomération, soit 1 327,50 € par trimestre.

En sus des loyers, l'Agglomération refacturera la quote-part des impôts et charges liée aux locaux selon la clef de répartition telle que définie par convention séparée.

Tout retard dans le paiement d'une somme exigible fera l'objet d'un calcul d'intérêt au taux de 10% et ce sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, l'occupant étant mis en demeure par le seul effet de la signature de la présente convention. Pour le calcul des intérêts, tout mois commencé sera dû intégralement.



Révision du loyer :

Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé automatiquement à chaque date anniversaire du présent contrat, par application de la formule :

$$\text{LR (Loyer Révisé)} = \frac{\text{LI (Loyer initial)} \times \text{IR (indice de Référence)}}{\text{IB (Indice de Base)}}$$

L'indice de référence à prendre chaque année en considération pour le calcul du loyer révisé, qui est l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), sera celui du 2^{ème} trimestre de l'année écoulée, au jour de la révision.

$$T0 = T2 - \text{année 2023}$$

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

Clause résolutoire :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'inexécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payer ou une somme d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble à l'occupant sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Application de la taxe sur la valeur ajoutée :

Les parties précisent que le montant du loyer prévu au présent acte est exonéré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en vertu des dispositions de l'article 261-D-2^{ème} du Code Général des Impôts.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS GENERALES DE L'OCCUPANT

Il est convenu que l'occupant ne pourra, sous aucun prétexte, sans l'autorisation expresse de la Communauté d'agglomération, adjoindre aux activités prévues, des activités connexes ou complémentaires.

Il ne pourra pas, non plus, sans cette autorisation, exercer dans les lieux mis à bail une ou plusieurs activités non prévues à la présente convention, ni abriter d'autres organismes.

Ces locaux ne pourront pas constituer une unité d'habitation, ne pourront être ni cédés, ni sous-loués sans l'autorisation expresse de la Communauté d'Agglomération.

L'occupant s'engage à prendre soin des locaux mis à bail. Toute dégradation fera l'objet d'une remise en état aux frais de l'occupant.

Celui-ci s'engage de manière générale à utiliser le local mis à bail en bon père de famille et à informer immédiatement la Communauté d'Agglomération de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

L'occupant ne pourra apposer des affiches, barrières ou banderoles sur la façade ou surfaces communes, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite de la Communauté d'Agglomération.

L'utilisation des locaux s'effectuera dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ASSURANCES, A LA SECURITE ET A LA DESTINATION DES LIEUX

Le présent bail est conclu dans les conditions ci-après :

L'occupant prend le bien dans son état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

L'occupant tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien.

L'occupant avisera la Communauté d'Agglomération aussitôt qu'elles se produiront, de toutes les dégradations qui pourraient survenir dans les lieux, qu'elle qu'en soit la cause, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

La Communauté d'Agglomération sera tenue des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil (prise en charge financière et technique des réparations importantes par l'Agglomération).

L'occupant ne pourra faire dans les lieux loués, aucune démolition, aucune ouverture dans les murs ou des cloisons, aucun changement de distribution ni surélévation, sans l'autorisation expresse écrite de la Communauté d'Agglomération.

L'occupant s'engage à supporter, quelles qu'en soient les conséquences et la durée, tous les travaux et constructions que la Communauté d'Agglomération jugera utiles de faire dans les locaux mis à bail ou dans l'immeuble dont ils dépendent, le tout, sans indemnité de quelque nature que ce soit.

La Communauté d'Agglomération souscrira directement à son nom et réglera toutes les dépenses y afférents dans le cadre du budget annexe de la collecte (abonnements, location de compteurs, consommation, etc.) de fourniture d'eau, gaz, téléphone, d'électricité.

Une convention de répartition des charges définira les modalités de refacturation de ces dépenses au SIVED NG.



Sécurité :

L'occupant doit s'assurer du respect des règles de sécurité des personnes occupant les locaux mis à bail par la Communauté d'Agglomération (sécurité incendie notamment).

Ainsi, les issues de secours seront maintenues totalement libres d'accès en permanence, pour permettre l'utilisation des moyens de secours (extincteurs, robinet d'incendie...) dans le respect du plan d'évacuation des locaux.

Changement de distribution :

L'occupant ne pourra faire dans les lieux mis à bail aucune démolition ou construction, aucun percement de mur ou de voûte, sans l'autorisation expresse et écrite de la Communauté d'Agglomération.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de la Communauté d'Agglomération.

Changement et embellissement :

L'occupant devra laisser en fin de convention ou à sa sortie, tous travaux d'amélioration ou de modification et tous travaux neufs, sans indemnité de la Communauté d'Agglomération, à moins que cette dernière ne préfère exiger la remise des lieux mis à bail en état primitif aux frais de l'occupant.

L'occupant supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessaires à l'exercice de son activité.

Contributions, impôts et charges :

L'occupant remboursera à la Communauté d'Agglomération toutes les contributions et taxes que le propriétaire sera fondé à récupérer sur le locataire, en fonction de la clef de répartition définie par convention séparée.

Assurances :

L'occupant s'engage à souscrire auprès d'une compagnie de son choix, notoirement solvable, une assurance multirisque couvrant la responsabilité civile de l'occupant, le risque d'incendie, d'explosion, le mobilier, les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers, le dégât des eaux, le bris de glace, le vol et généralement tous autres risques, afin que la responsabilité du bailleur, soit entièrement déchargée. Cette assurance devra également garantir le mobilier et le matériel personnel de l'association.

L'occupant devra en acquitter régulièrement les primes et justifier du coût à première demande de la Communauté d'Agglomération.



Il est convenu de façon expresse entre l'occupant et la Communauté d'Agglomération que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendu responsable du vol dont l'occupant ou ses usagers pourraient être victimes dans les lieux mis à bail.

L'occupant s'engage à faire son affaire personnelle de la surveillance des locaux mis à bail.

En cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des lieux occupés, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble à la Communauté d'Agglomération, sans indemnité à la charge de cette dernière, l'occupant renonçant expressément à user de sa faculté de maintenir la présente convention.

Sous-occupation :

La présente convention étant conclue intuitu personae, l'occupant ne pourra en aucun cas céder les locaux mis à bail. Il ne pourra pas sous louer tout ou partie du local mis à bail.

Visite des lieux :

Le preneur devra laisser la Communauté d'Agglomération, ou tout entrepreneur et ses ouvriers visiter les locaux sur demande par courrier simple ou par courriel de la Communauté d'Agglomération au moins 3 jours avant ladite visite.

ARTICLE 7 : CLAUSE DE RESILIATION

L'occupant pourra résilier à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception la présente convention, avec un préavis de trois mois.

En raison du caractère précaire du droit d'occupation consenti, la Communauté d'Agglomération se réserve le droit de mettre fin à cette convention à tout moment en respectant un préavis de six mois.

Si au cours de la convention, l'occupant modifiait la forme juridique de sa structure ou cessait son activité sur le site, la Communauté d'Agglomération pourrait sans préavis résilier unilatéralement la convention par simple notification et reprendre possession de sa propriété sans aucune indemnisation de l'occupant.

En cas d'inexécution d'une clause quelconque de la présente convention par l'occupant, et un mois après un commandement ou une sommation demeurée sans effet, celle-ci sera résiliée immédiatement et de plein droit si bon semble à la Communauté d'Agglomération, sans qu'elle ait à remplir aucune formalité juridique et sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts.



ARTICLE 8 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout différend portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, soit pendant sa durée, soit lors de son expiration, sera réglé par le Tribunal compétent.

Fait en deux exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

A Brignoles,

Le

Le

Le Président de la Communauté d'Agglomération
de la Provence Verte,

Le Président du SIVED NG,

M. Didier BREMOND

M. Éric AUDIBERT