



Strasbourg, le 1er juin 2017

Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration n°283-2017 du 1er juin 2017

Séance du : 1^{er} juin 2017
Sous la présidence de : Alain Fontanel, Président

Ont assisté à la séance : 17 membres
Absents excusés : 11 absents excusés dont 3 pouvoirs
Absent non excusé : /

Présents :

Dominique BANNWARTH, Azzedine BOUFRIOUA, Doriane CHARTON, Marilyn CLAUDOT, Olivier DELOIGNON, Charles DESSERVY, Alain FONTANEL, Ange-Frédéric KOFFI, Pierre LITZLER, Ada REICHHART, Michel SAMUEL-WEIS, Emmanuel SEJOURNE, Alain SPOHR, Gérard STARCK, Jan-Claire STEVENS, Catherine TRAUTMANN, Jean VERNE.

Pouvoirs :

Camille GANGLOFF donne pouvoir à Alain FONTANEL
Nicolas MATT donne pouvoir à Michel SAMUEL-WEIS
Eric SCHULTZ donne pouvoir à Ada REICHHART

Absents excusés :

Jean-Luc BREDEL, Camille GANGLOFF, Fabienne KELLER, Sophie KOHLER, Pascal MANGIN, Sara MARGUIER, Nicolas MATT, Henri METZGER, Annick NEFF, Éric SCHULTZ, Darek SZUSTER.

19^{ème} point de l'ordre du jour : bail temporaire bâtiment 75 du site de DMC

Délibéré

Le Conseil d'administration
après en avoir délibéré

- Approuve le projet de bail avec la M2A ci-joint
- Autorise Monsieur le Directeur à signer le bail temporaire

Vote

Votants : 20
Pour : 20
Contre : -
Abstention : -

Adopté

Rendu exécutoire par transmission à la Préfecture le 13 juin 2017
et affichage à la Haute école des arts du Rhin le 13 juin 2017 à 17 heures.

Alain Fontanel

Président





Délibération du Conseil d'administration

n° 283-2017 du 01 juin 2017

Objet : bail temporaire bâtiment 75 du site de DMC

Exposé des motifs

Suite à la dissolution du projet initial porté par l'association Motoco, l'avenir du bâtiment 75 du site de DMC se construit, sous l'égide de Mulhouse Alsace Agglomération, sur des bases nouvelles avec une nouvelle équipe et de nouveaux projets.

Conservant sa vocation d'accueil d'ateliers d'artistes, de lieux de travail, de production et de co-production, ce bâtiment a vocation à être un lieu transdisciplinaire et transculturel, d'expérimentation collaborative et d'échange de savoirs.

A côté du Pôle Image (projet privé) et du pôle pédagogique (association « les petits débrouillards), la HEAR souhaite s'inscrire dans ce projet et dédier un espace de 97 m² au 1^{er} étage à l'accueil de jeunes diplômés, sur une courte durée (1 à 2 ans) pour leur permettre de démarrer une activité professionnelle. Un appel à candidatures construit avec l'équipe projet sera réalisé avant cet été pour sélectionner deux diplômés dont le projet professionnel pourrait s'épanouir dans cet écosystème et démarrer à l'automne.

Délibéré

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil d'administration
après en avoir délibéré

- Approuve le projet de bail avec la M2A ci-joint
- Autorise Monsieur le Directeur à signer le bail temporaire

BAIL DE COURTE DURÉE

Entre :

Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) dont le siège est situé 2 rue Pierre et Marie Curie 68100 MULHOUSE, identifiée au SIREN sous le numéro 200 023 281

Représentée par Monsieur Fabian Jordan, Président, dûment habilité par délibération du 17 avril 2014

Ci-après dénommé « **Le Bailleur** »

d'une part,

Et

La Haute Ecole des Arts du Rhin (HEAR), dont le siège est situé 1 rue de l'Académie, 67000 STRASBOURG, identifiée au SIREN 200 028 124

Représentée par David Cascaro, Directeur

Ci-après dénommé « **Le Preneur** » ou « **Le Locataire** »

d'autre part,

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application du statut des baux commerciaux aux dispositions duquel les parties entendent formellement déroger.

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, au Preneur qui accepte les biens immobiliers dont la désignation figure ci-dessous.

En conséquence le Preneur reconnaît n'avoir droit lors de l'arrivée du terme du bail, ni au renouvellement du présent bail, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, nonobstant toute occupation matérielle des locaux loués au-delà du terme convenu ci-après.

1. Désignation de l'immeuble loué

Sur l'ancien site DMC sis 13 rue de Pfastatt 68100 Mulhouse, dans le bâtiment 75, le lot partiel n° 1.59 composé d'une surface locative (parties privatives et parties communes) d'environ 97 m², schématisé sur le plan en annexe.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et ne pas en vouloir de description plus précise.

2. Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Lors de la prise de possession et lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, aux frais du Bailleur.

3. Diagnostics

AMIANTE

Le bailleur déclare avoir constitué un dossier technique Amiante et remet au preneur une fiche récapitulative telle que définie à l'article R 1334-26 du code de la santé publique Ce document est annexé audit bail.

TERMITES

Le bailleur reconnaît ne pas avoir connaissance de la présence de termites ou d'insectes xylophages dans les lieux loués.

Risques naturels et technologiques

Dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels :

Le bailleur remet au locataire un état des risques naturels et technologiques du périmètre dans lequel est situé le local. Ces documents sont annexés aux présentes.

4. Durée du bail

La durée du présent bail est fixée à 36 mois qui commenceront à courir le 15 novembre 2016, pour se terminer irrévocablement le 31 octobre 2019, sans que le Bailleur ait à donner congé conformément à l'article L 145-5 du code de commerce.

Chacune des parties pourra cependant résilier ce bail à tout moment à condition de donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois.

5. Destination des lieux loués

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour les seuls besoins de son activité artistique ou associative.

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

6. Charges et conditions

6.1) Entretien - Réparations

a) Entretien locatif :

Le Preneur sera tenu des réparations locatives et de menu entretien conformément à l'article 1754 du code civil.

Aucune réparation liée à la vétusté ou à un cas de force majeure ne pourra être mise à sa charge.

b) Travaux :

Le preneur prendra le local en l'état actuel et fera sa propre affaire de la délimitation de son espace, de la mise en conformité de ses installations et de l'aménagement intérieur du local.

Le Bailleur s'oblige à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ainsi que toutes les grosses réparations et obligations liées aux normes de sécurité, salubrité et conformité.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

A défaut de mise en œuvre des moyens nécessaires à la satisfaction de ses obligations par le Bailleur, le Preneur aura la faculté à l'issue d'un délai d'un mois suivant mise en demeure par courrier recommandé restée sans effet de faire procéder aux travaux et de poursuivre le recouvrement des frais engagés auprès du Bailleur.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur donneront lieu à l'issue du bail à un droit à indemnité au profit du Preneur.

Si le Bailleur engage toutes constructions, surélévations ou travaux quelconques dans les locaux loués ou dans l'immeuble le Preneur bénéficiera d'un droit à indemnisation à la charge du Bailleur proportionnelle au préjudice commercial calculé sur la perte d'exploitation subie du fait des travaux.

6.2) Occupation - Jouissance

Le Preneur jouira des locaux loués en bon père de famille. Il ne devra pas faire ou laisser faire aucune détérioration aux locaux loués.

Il devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur pour l'exploitation de son activité.

Il devra veiller notamment au respect des ordres et prescriptions administratifs pour tout ce qui concerne l'hygiène, la salubrité et la sécurité des lieux loués.

Le preneur déclare être informé de la présence d'autres locataires dans le bâtiment, et accepte le principe de la co habitation ainsi que le partage de certains espaces ou et accès aux locaux.

6.3) Cession - Sous-location

Toute sous-location, sans l'accord express du Bailleur, sera strictement interdite.

Il est interdit au Preneur de céder son bail, en tout ou partie.

7. Contributions et charges diverses

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles mobilières, et d'une façon générale tous les impôts, contributions et taxes qui lui incombent et dont le Bailleur pourrait être tenu responsable à un titre quelconque ainsi que la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères.

8. Assurances

Le Preneur devra faire assurer tous les biens meubles lui appartenant, ainsi que le risque locatif et sa responsabilité civile, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande du Bailleur.

Le Preneur et le cas échéant ses assureurs renoncent expressément à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il devra fournir au bailleur un justificatif d'assurance pour les locaux objets des présentes, ceci à la date d'entrée dans les locaux présentement loués.

9. Visite des lieux

Trois mois avant la fin du bail par résiliation, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou toute personne munie d'autorisation du Bailleur.

10. Loyers - charges

Le présent bail est accepté moyennant un loyer annuel hors charges de 2425 euros TTC, ainsi qu'une provision annuelle sur charges de 1455 euros TTC (comprenant, l'électricité, l'eau froide, l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs, le gardiennage et la taxe aux ordures ménagères) afférente aux lieux loués.

Le preneur acquittera donc au bailleur mensuellement la somme totale de 323,33 € TTC.

10.1) Indexation du loyer

Le loyer variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Pour la première année, l'indice de référence retenu est celui du 2^{ème} Trimestre 2016, soit 1622.

Celui-ci sera comparé au dernier indice publié à la date anniversaire du bail. Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et le dernier indice publié à la date d'anniversaire du bail.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

11. Clause Résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de remboursement de charges, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses de la présente convention ou de violation des obligations imposées par les textes légaux ou réglementaires, et un mois après un simple commandement de payer resté infructueux ou une mise en demeure restée sans effet et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, la convention sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal et Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résolution de la convention, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai.

12. Attribution de compétence

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent bail, seuls les Tribunaux de Mulhouse sont déclarés compétent.

Fait à Mulhouse, le

En deux (2) originaux, dont un exemplaire est remis ce jour au PRENEUR qui le reconnaît.

Signature du bailleur

Signature du locataire

