



Strasbourg, le 20 mars 2018

Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration n°316-2018 du 20 mars 2018

Séance du : 20 mars 2018
Sous la présidence de : Alain Fontanel - Président

Ont assisté à la séance : 16 membres
Absents excusés : 12 absents excusés dont 5 pouvoirs
Absent non excusé : /

Présents :

Azzedine BOUFRIOUA, Laurent DOUCELANCE, Yvan ETIENNE, Alain FONTANEL, Cora FRANÇOIS, Ilana ISEHAYEK, Ange-Frédéric KOFFI, Sophie KOHLER, Sara MARGUIER, Henri METZGER, Ana REVERDITO-HAAS, Michel SAMUEL-WEIS, Gérard STARCK, Darek SZUSTER, Charlotte STAUB, Jean VERNE.

Pouvoirs :

Jean Luc BREDEL donne pouvoir à Cora FRANCOIS
Camille GANGLOFF donne pouvoir à Alain FONTANEL
Nicolas MATT donne pouvoir à Sara MARGUIER
Benoît TOCK donne pouvoir à Sophie KOHLER
Christine TRAUTMANN donne pouvoir à Michel SAMUEL-WEIS

Absents excusés :

Jean-Luc BREDEL, Camille GANGLOFF, Bernard GOY, Fabienne KELLER, Séréna MANGANAS, Pascal MANGIN, Nicolas MATT, Annick NEFF, Ada REICHHART, Éric SCHULTZ, Benoît TOCK, Catherine TRAUTMANN.

10ème point de l'ordre du jour : reprise du bail temporaire du bâtiment 75 du site de DMC par la SAS Motoco and coDélibéré

Le Conseil d'administration
après en avoir délibéré

- Approuve le projet de bail avec la SAS Motoco and co ci-joint
- Autorise Monsieur le Directeur à le signer

Vote

Votants : 21
Pour : 21
Contre : -
Abstention : -

Adopté

Rendu exécutoire par transmission à la Préfecture le 9 avril 2018
et affichage à la Haute école des arts du Rhin le 9 avril 2018 à 17 heures.

Alain Fontanel
Président

REÇU EN PREFECTURE
le 09/04/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-067-200028124-20180320-316_2018-DE



Délibération du Conseil d'administration

n° 316-2018 du 20 mars 2018

Objet : reprise du bail temporaire du bâtiment 75 du site de DMC par la SAS Motoco and co

Exposé des motifs

Par délibération du 1er juin 2017, le Conseil d'administration de la HEAR décidait de louer un local de 97m² à Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) au sein du bâtiment 75 du site de DMC.

Il s'agissait de destiner ces locaux à l'accueil de jeunes diplômés, sur une courte durée (1 à 2 ans) pour leur permettre de démarrer une activité professionnelle. Dans cet esprit, un appel à candidatures a été engagé durant l'automne pour sélectionner des diplômés dont le projet professionnel pourrait s'épanouir dans cet écosystème. A l'issue de cette procédure, un collectif de designers graphiques et deux jeunes artistes diplômées en 2017 ont pu être accueillis dans cet espace et y développer leurs activités depuis le mois de janvier dernier.

La M2A ayant transféré la gestion immobilière du bâtiment 75 à la société Motoco and Co, il y a lieu de conclure un nouveau contrat de bail reprenant intégralement les droits, obligations et conditions découlant du bail initial.

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 SAS Motoco and co ci-joint
- Autorise Monsieur le Directeur à le signer

BAIL CIVIL

Sous-location

Entre :

Motoco&Co SAS au capital de 42.000 € dont le siège est situé 13 Rue de Pfastatt - 68100 MULHOUSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MULHOUSE sous le numéro 837 574 086 (en cours)

Représentée par Martine ZUSSY, agissant en qualité de Présidente

Ci-après dénommé « **Le Locataire Principal** »

d'une part,

Et

Nom : Haute Ecole des Arts du Rhin - la HEAR

Ci-après dénommé « **Le Sous-Locataire** »

d'autre part,

Chacun des soussignés étant désigné individuellement par "UNE PARTIE" ou ensemble par "LES PARTIES"

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 23 Février 2017, la société M2A, Bailleur principal à mis à disposition, et donnera à bail dans un second temps, les locaux ci-après désignés à la société MOTOCO&CO, Locataire Principal.

Les Parties sont convenues que le Locataire Principal donnerait à bail au Sous-Locataire le local susvisé pour l'exercice de son activité artistique.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles 1708 et suivants du Code civil, auxquelles les Parties se soumettent, mais seulement dans la mesure où il n'y déroge pas. Il est donc précisé que la présente location ne sera pas soumise aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Le présent bail est également consenti et accepté par les Parties aux charges, clauses et conditions suivantes.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

1 - DESIGNATION

Le présent bail porte, sur l'ancien site DMC sis 13 rue de Pfastatt 68100 Mulhouse, dans le bâtiment 75, le lot 1,59 composé d'un local d'activité d'une surface locative (parties privatives et parties communes) d'environ 97m², schématisé sur le plan en annexe.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les PARTIES déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent selon le plan ci-annexé.

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

4 - DUREE

Le présent bail constitue une reprise du bail antérieur signé avec le propriétaire m2A et accepté pour une durée de trente-six (36) mois qui ont commencé à courir le 01/09/2017, pour se terminer irrévocablement le 31/08/2020.

Pendant la durée du bail, chacune des Parties pourra y mettre fin, en avisant l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de 3 mois.

Il est précisé que le présent bail cesse de plein droit à l'expiration du terme du présent bail, sans congé préalable du Locataire Principal, ainsi qu'à l'expiration du bail principal pour quelque cause que ce soit.

5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le Sous-Locataire ne pourra utiliser les lieux loués exclusivement pour les seuls besoins de son activité artistique ou associative, à l'exclusion de toute utilisation, même temporaire, à un autre usage, et il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, de même que se trouve exclue toute affectation, même partielle, à l'habitation.

6 - ETAT DES LIEUX

Le Sous-Locataire déclare accepter les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du bail.

Un état des lieux sera établi à la demande de l'une ou l'autre des Parties au présent bail.

Il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du Sous-Locataire dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le Sous-Locataire devra remettre les clés au Locataire Principal.

7 - DIAGNOSTICS

AMIANTE

Le Locataire Principal 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.

Risques naturels et technologiques

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

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

8 - ASSURANCE

Le Locataire Principal est tenu de faire assurer tous les biens meubles lui appartenant, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques ainsi que les risques de responsabilité civile, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Locataire Principal.

Le Sous-Locataire ainsi que ses assureurs déclare renoncer expressément à tous recours contre le Locataire Principal et ses assureurs.

Le Sous-Locataire est tenu de fournir au Locataire Principal un justificatif d'assurance pour les locaux objets des présentes, à la date d'entrée dans les locaux présentement loués.

9 - LOYER - CHARGES

Le présent bail est accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de 2020,83 euros, ainsi qu'une provision annuelle sur charges de 1212,50 euros (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 d'un

Le Sous-Locataire devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes et redevances, et en justifier à toute réquisition du Locataire Principal.

Le preneur acquittera donc au bailleur mensuellement le 5 de chaque mois, la somme totale de 269,44 € HT, soit 323,33 € TTC.

Il demeure expressément convenu que les tous les paiements auront lieu au domicile du Locataire Principal ou en tout autre endroit qu'il plaira à ce dernier de désigner.

Le loyer s'entend hors taxes. La taxe sur la valeur ajoutée sera appliquée au taux en vigueur et que le Sous-Locataire s'oblige à payer au Locataire Principal.

Une facture trimestrielle sera transmise par le Locataire Principal en début de chaque trimestre.

La régularisation des charges sera faite chaque année, par l'envoi d'un état récapitulatif des charges lui incombant.

10- 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 3ème trimestre 2017-1670.

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 - DEPOT DE GARANTIE

Le Locataire Principal n'exige aucun dépôt de garantie.

12 - CONDITIONS

12.1- Entretien - Réparations

a) Entretien locatif :

Le Sous-Locataire 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 Locataire Principal 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 Sous-Locataire devra prévenir immédiatement le Locataire Principal 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 Locataire Principal, le Sous-Locataire 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 Locataire Principal.

Le Sous-Locataire ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement express préalable et par écrit du Locataire Principal aucun changement de distribution, démolition, percement de murs ou cloisons.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Sous-Locataire ne donneront pas lieu à l'issue du bail à un droit à indemnité au profit du Sous-Locataire et resteront acquis au Locataire Principal.

12.2- Occupation - Jouissance

Le Sous-Locataire devra occuper les lieux loués paisiblement et raisonnablement conformément aux article 1728 et 1729 du Code civil

Le Sous-Locataire fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des Lieux loués.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Sous-Locataire devra s'y conformer.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

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.

Il est précisé que le stockage de produit inflammable ou dangereux est interdit.

12.3- Cession - Sous-location

Le Sous-Locataire ne pourra, céder son droit au présent bail, ni concéder la jouissance de tout ou partie des locaux sous quelque forme que ce soit (sous- location, mise à disposition même gratuite, ...) sauf accord écrit et préalable du Locataire Principal et du Bailleur principal.

13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le Sous-Locataire, et un mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le bail est résilié de plein droit, si bon semble au Locataire Principal, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

Si le Sous-Locataire refuse d'évacuer les lieux, son expulsion résulte d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

14 - Intervention du Bailleur Principal

Un original des présentes sera remis au Bailleur principal à l'initiative du Locataire Principal qui s'y oblige.

15 - Frais

Les frais et droit des présentes qui seront la suite ou les conséquences sont à la charge exclusive du Locataire Principal qui s'oblige à les payer.

16 - Enregistrement

De convention expresse entre les Parties, la présente convention ne sera pas présentée à la formalité de l'enregistrement.

17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de toute notification qui s'avéreraient nécessaires, le Preneur fait élection de domicile en leur siège social et domicile , indiqué ci-dessus.

18 - DROIT APPLICABLE - LITIGES

Le présent bail est régi par le droit français.

Tous les litiges, auxquels le présent contrat pourrait donner lieu , concernant tant sa validité, son interprétation, son exécution, sa résolution, ses conséquences et ses suites seront soumis aux tribunaux compétents.

En trois (3) originaux, dont un exemplaire pour chaque partie et un exemplaire pour le Bailleur principal

A Mulhouse, le _____

LE SOUS-LOCATAIRE

LE LOCATAIRE PRINCIPAL