

CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ETABLISSEMENT EXPERIMENTAL
UNIVERSITE COTE D'AZUR

SEANCE DU 8 JUILLET 2021

DELIBERATION N° 2021-086

Objet : Bail civil de location entre la Ville de Nice et Université Côte d'Azur, d'un bâtiment sis à Nice, 27 rue du Pr. Delvalle, parcelle cadastrale HD263.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ETABLISSEMENT EXPERIMENTAL UNIVERSITE CÔTE D'AZUR

Vu le Code de l'Education ;

Vu le Code Civil et notamment ses articles 606,1720, 1728 et 1729 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment son article L.125-5 modifié et ses articles R.125-23 à R.125-27 ;

Vu l'arrêté préfectoral IAL06088170207 du 7 février 2017 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.134.1 à L.134.5 ;

Vu le décret n°2019-785 du 25 juillet 2019 portant création d'Université Côte d'Azur et approbation de ses statuts et notamment son article 44 ;

Vu l'ordonnance n°2018-1131 du 12 décembre 2018 relative à l'expérimentation de nouvelles formes de rapprochement, de regroupement ou de fusion des établissements d'enseignement supérieur et de recherche ;

Vu le règlement intérieur d'Université Côte d'Azur ;

Vu la délibération n°2020-01 du 9 janvier 2020 du Conseil d'Administration d'Université Côte d'Azur portant élection de M. Jeanick BRISSWALTER en qualité de Président d'Université Côte d'Azur ;

Vu l'arrêté n°149-2020 du 3 février 2020 portant délégation de signature du Président d'Université Côte d'Azur à M. Marc DALLOZ, Vice-président du Conseil d'Administration d'Université Côte d'Azur ;

Vu l'ensemble des pièces transmises aux membres ;

Entendu l'exposé de M. Marc DALLOZ, Vice-président du Conseil d'Administration.

Approuve les termes du bail civil de location entre la Ville de Nice et Université Côte d'Azur, d'un bâtiment sis à Nice, 27 rue du Pr. Delvalle, parcelle cadastrale HD263, comme annexé à la présente délibération.

Cette délibération est adoptée à la majorité des voix, 25 voix pour et 3 abstentions.

Membres en exercice : 40

Quorum : 21

Membres présents et représentés : **28**

Fait à Nice, le 8 juillet 2021


Pour le Président d'Université Côte d'Azur
et par délégation,
Le Vice-Président
Conseil d'Administration
Marie DALLOZ

CLASSEE AU REGISTRE DES ACTES SOUS LA REFERENCE : **2021-086**
TRANSMISE AU RECTEUR, CHANCELIER DES UNIVERSITES LE : 15 JUILLET 2021
PUBLIEE SUR LE SITE INTERNET D'UNIVERSITE COTE D'AZUR LE :

MODALITES DE RECOURS CONTRE LA PRESENTE DELIBERATION :
En application de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le Tribunal administratif peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération, et ce dans les deux mois à partir du jour de sa publication et de sa transmission au Recteur, en cas de délibération à caractère réglementaire.

BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Ville de Nice, collectivité publique territoriale (SIREN n°210 600 888), ayant son siège social 5 rue de l'Hôtel de Ville à Nice, 06364 Nice Cedex 04,
Représentée par Monsieur Christian ESTROSI, son Maire en exercice en vertu de la délibération n° 1 du Conseil municipal du 3 juillet 2020,
Représenté aux présentes par Monsieur Philippe PRADAL, Maire Adjoint, y demeurant en l'Hôtel de ville, agissant au nom et pour le compte de la ville de Nice, par délégation de fonction et de signature, en vertu de la délibération N° 4 du Conseil municipal du 3 juillet 2020 relative aux pouvoirs délégués et d'un arrêté municipal 2021 CAB 1 VDN , notifié le 4 mai 2021 , l'autorisant à signer les actes relatifs à sa délégation dans le domaine de l'immobilier communal, notamment pour ce qui concerne la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans, à l'exclusion du louage de choses dans le domaine musical,

Désignée aux présentes sous la dénomination « le bailleur »

D'UNE PART,

ET

UNIVERSITE COTE D'AZUR, établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, dont le siège est à Nice, 28 Avenue Valrose, 06100 Nice représentée par Monsieur Jeanick BRISSWALTER, en sa qualité de Président, conformément à la délibération du Conseil d'Administration n°2020-01 du 9 janvier 2020,

Ci-après désignée « le preneur »

D'AUTRE PART,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI

La Ville de Nice est propriétaire d'un bâtiment, sis à Nice 27 rue du Professeur Delvalle, parcelle cadastrale HD263.

Université Côte d'Azur, ayant le projet d'y installer trois start-ups, a sollicité la mise à disposition des locaux. L'université a, à terme, le projet d'acquérir le bâtiment et la présente convention est destinée à intervenir dans l'attente de ce projet. La Ville de Nice a souscrit favorablement à cette requête.

Les deux parties s'étant entendues, elles ont convenu de sceller leur accord dans les termes du présent bail expressément soumis aux dispositions des articles 1709 et suivants du code Civil.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

ARTICLE 1 - DESIGNATION

La Ville de Nice met à la disposition d'Université Côte d'Azur l'entier bâtiment sis à Nice 27, rue du Professeur Delvalle sur la parcelle cadastrale HD263 comprenant selon les plans joints en annexe :

Un rez-de-jardin d'une superficie de 254,26 m²
Un rez-de-chaussée d'une superficie de 210,67 m²
Un 1^{er} étage d'une superficie de 250,32 m²
Soit une superficie totale de 715,25 m²

Ainsi que le parking, comprenant 7 emplacements de stationnement (dont 2 réservés aux personnes à mobilité réduite), et les espaces verts attenants pour une superficie de 713 m².

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 3 ans non renouvelable.

Le bail prendra effet le 1^{er} juillet 2021. La notification sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise contre récépissé ou émargement. La date de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception sera celle de la première présentation de la lettre à son destinataire.

Un point d'étape avec les deux parties au contrat sera fait annuellement sur la pertinence de fonctionnement du dispositif. Ceci pourra donner lieu à la modification de la présente convention par voie d'avenant.

Le bail pourra être résilié par chacune des parties à tout moment moyennant un préavis de 3 mois. La durée du préavis court à compter de la réception du congé par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Les locaux loués sont à usage de bureaux et de recherche pour des activités liées à la recherche et pour l'accueil de start-ups que le preneur va installer dans le bâtiment.

Le preneur ne pourra en aucun cas modifier la destination des lieux sans l'autorisation écrite du bailleur. Le preneur s'engage à utiliser effectivement les locaux loués conformément à la destination prévue ci-dessus.

ARTICLE 4 - LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel hors charges de 42 915 euros (quarante-deux mille neuf cent quinze euros) TTC.

- En conséquence, le preneur devra s'acquitter d'un loyer mensuel d'un montant de 3 576,25 euros (trois mille cinq cent soixante-seize euros et vingt-cinq centimes) TTC payable d'avance au Centre des Finances de Nice Municipale, 4 rue Gabriel Fauré – 06049 Nice Cedex 1, après émission d'un titre de recette par le bailleur.

L'Université bénéficie toutefois d'une franchise de loyer TTC.HC de 6 mois ; les loyers ne seront exigibles qu'à compter du 1^{er} janvier 2022.

ARTICLE 5 - INDEXATION

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction des variations à la hausse ou à la baisse de l'indice ILAT l'indice de référence servant de base à la révision du loyer étant celui du 4^{ème} trimestre 2020 et l'indice de révision étant celui du 4^{ème} trimestre de l'année précédant la révision. Pour les prochaines révisions, l'indice de base sera l'indice du trimestre correspondant à la précédente révision.

Le loyer sera révisé selon la formule suivante :

Loyer révisé N= (loyer avant révision) x (nouvel indice) / (ancien indice).

Si l'indice de référence venait à disparaître, les parties conviennent d'utiliser l'indice qui serait publié en remplacement. A défaut d'indice de remplacement, elles conviennent de le faire fixer par un expert qui sera désigné judiciairement à la requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Le preneur règle au bailleur, dans le mois de la prise d'effet du bail, un dépôt de garantie, affecté à titre de nantissement en garantie de l'exécution par le preneur de l'ensemble des obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Le montant du dépôt de garantie équivaut à une échéance de loyer hors charges soit 3576,25 euros (trois mille cinq cent soixante-seize euros et vingt cinq centimes). Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts et sera restitué au preneur en fin de bail, déduction faite par le bailleur de toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit, et notamment de

l'équivalent de la remise en état des lieux. Ce dépôt n'autorise en aucun cas le preneur à en faire la compensation avec les loyers dus à son départ.

ARTICLE 7 - CHARGES

Le preneur prendra à sa charge les réparations locatives et d'entretien des locaux loués, à l'exclusion de toutes autres, et notamment des grosses réparations telles que prévues aux articles 606 et 1720 du Code civil, ou de celles rendues nécessaires par suite de vétusté ou de force majeure.

En outre, il supportera l'intégralité de la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe (notamment la taxe sur les ordures ménagères) ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement.

Le preneur devra acquitter en même temps que le loyer, et avec la même périodicité, une provision sur charges. Au jour de la prise d'effet du bail, le montant annuel de la provision sur charges a été évalué à 7 200 (sept mille deux cents) euros TTC soit 600 (six cents) euros TTC par mois.

ARTICLE 8 - CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions générales de droit et plus particulièrement aux conditions suivantes :

8-1 Prise de possession

Le preneur devra prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucuns travaux ni remise en état de quelque nature que ce soit. Un état des lieux sera établi lors de la prise de possession et de la restitution des locaux loués. Si l'état des lieux est réalisé par huissier, les frais y afférents seront supportés par moitié par le bailleur et par le preneur.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location en conformité avec la réglementation existante, sera exclusivement supportée par le preneur, à moins que ces travaux ne relèvent des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

8-2 Entretien

- Le preneur aura la charge des réparations locatives, à l'exclusion de toute autre.

Il sera tenu d'effectuer l'entretien et les réparations au fur et à mesure qu'ils seront rendus nécessaires et de déférer à toute injonction du bailleur sur ce point, même en cours de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des lieux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement,

procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sol en parfait état, et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur assurera, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien et les réparations de la devanture des locaux et notamment l'entretien et le remplacement des rideaux et des fermetures. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites. Les frais de ravalement seront entièrement supportés par le bailleur.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toutes réparations qui pourraient être à sa charge et dont la nécessité apparaîtrait dans les lieux loués, sous peine d'être tenu pour responsable des dégradations qui pourraient intervenir du fait de son silence ou de son retard. Le preneur devra assurer l'entretien du parking et des espaces verts attenants.

8-3 Travaux

a. Subis par le preneur

Le preneur souffrira l'exécution de toutes réparations qui pourraient devenir nécessaires ainsi que de tous travaux d'amélioration que le bailleur estimerait nécessaires, utiles comme convenables et qu'il ferait exécuter en cours de bail, dans les lieux loués ; ces travaux devront préalablement être notifiés au preneur. Aucune indemnité ni diminution du loyer ne pourra être mise à la charge du bailleur, à moins que la durée des travaux dépasse vingt et un jours.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages ou décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduites de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les locaux loués.

b. Soumis à autorisation

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, aucun changement de distribution ou installation sans le consentement écrit du bailleur ; les travaux, dans ce cas, seront réalisés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur aux frais du preneur.

c. Imposés par l'administration

Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le preneur seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature excepté les grosses réparations de l'article 606 du Code civil et qu'ils se situent à l'extérieur ou l'intérieur des locaux loués, ces travaux étant réalisés dans ce cas dans les conditions prescrites au paragraphe précédent.

Les précisions ci-dessus ne constituent pas un engagement du bailleur à autoriser lesdits travaux, si ceux-ci ne sont pas compatibles avec la destination de l'immeuble, ou constituent un danger pour celui-ci. Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation du preneur ne

pourraient être réalisés, il y aurait résiliation du bail automatique sans indemnité par application de l'article 1722 du Code civil.

d. D'embellissement ou d'amélioration

Les travaux d'embellissements, d'améliorations, d'installation et décors quels qu'ils soient qui seront faits dans les locaux loués par le preneur ou à l'extérieur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité. Toutefois, le bailleur se réserve la faculté, au départ du preneur, sauf dérogation écrite, de demander la remise des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs du preneur, sauf s'il avait préalablement autorisé lesdits travaux.

A défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparation lui incombant soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

8-4 Dégradation des lieux

Le preneur restera responsable de toutes dégradations survenues dans les lieux ou à l'extérieur de ceux-ci par son fait pour celui de l'un de ses préposés ou de toute personne qu'il aura introduite dans les lieux.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués. Il devra répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par la faute du propriétaire.

8-5 Visite des lieux

a. Pendant la durée du bail

Pour permettre de vérifier la bonne exécution des clauses qui précèdent, le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux après avoir averti de cette visite au moins quarante-huit heures à l'avance. En cas d'urgence, le bailleur (ou ses représentants) pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

b. A l'expiration du bail

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux tous les jours ouvrables de 8 heures à 10 heures et de 15 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

c. En cas de vente

Le même droit de visite existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

8-6 Assurances des lieux

Le preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, de vol, d'ouragan, de tempête,

de foudre, d'explosion, de dommages causés par l'électricité, de dégâts des eaux, les bris de glace ; il assurera les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers.

Il devra justifier de cette assurance à son entrée dans les lieux, puis de sa tenue à jour à tout moment de son occupation, sur simple demande du bailleur.

Au cas où l'activité du preneur entraînerait des surprimes d'assurances pour l'immeuble, celui-ci devra rembourser au bailleur le coût de cette surprime.

8-7 Garantie

Le preneur devra tenir les locaux constamment garnis de marchandises et objets mobiliers d'une valeur suffisante pour répondre des loyers et de l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail.

8-8 Dépenses

Le preneur souscrira à ses frais les abonnements et acquittera les consommations de fluides, téléphone et internet le cas échéant.

Le preneur devra prendre à son compte les contrats relatifs à la gestion du bâtiment (l'ascenseur, chaudière, sécurité incendie).

8-9 Occupation / Sous-location

Le preneur est tenu d'occuper les locaux loués de manière continue. Toute cessation de l'occupation de ces locaux pendant une durée de six mois constatée entraînera de plein droit la résiliation du présent bail.

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux sans l'accord écrit du bailleur.

Toutefois, le preneur est autorisé à sous-louer les locaux à des start-ups qui devront avoir un lien avec l'Université ; le preneur restera envers le bailleur le seul responsable des activités qui y seront menées.

8-10 Libération des lieux

Lorsque pour une raison ou pour une autre le preneur libèrera les lieux, il devra faire siennes toutes les obligations liées à son départ, à savoir : l'enlèvement de l'ensemble du mobilier, à l'exception des biens immeubles par destination, et ce, tant au niveau du local principal que des locaux annexes (garage, cave...) et la résiliation des abonnements (électricité, gaz, téléphone, eau). A défaut les lieux seront considérés comme occupés et les loyers exigés. Il devra également justifier du règlement des impôts et taxes aux services fiscaux.

Si, au départ du preneur, les locaux n'étaient pas débarrassés de l'intégralité des biens et matériels susceptibles de s'y trouver, le bailleur mettra en demeure le preneur de procéder au débarrassage dans les huit jours. Le silence ou l'inaction du preneur dans ce délai vaudra autorisation donnée au bailleur de débarrasser les lieux en lieu et place du preneur. En pareil cas, les frais de débarrassage et de destruction des encombrants, ainsi que toutes taxes y afférentes, seront mis à la charge du preneur, par l'émission d'un titre de recette.

ARTICLE 9 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Dans le cadre de l'activité exercée

Le preneur devra jouir paisiblement des lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur. Il devra faire son affaire de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'utilisation des lieux loués pour l'activité considérée.

Il devra faire son affaire personnelle, de sorte que le bailleur ne soit inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le bailleur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du preneur, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

Il ne pourra installer aucune plaque, stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues dans les parties communes ou sur la façade sans une autorisation écrite et préalable du bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état. Sa responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, salubrité et autres charges dont les preneurs sont ordinairement tenus et à celles qui sont propres à son activité, de manière que le bailleur ne puisse ni être inquiété ni recherché à ce sujet.

En outre, il devra assurer la sortie de ses propres déchets et poubelles, aux jours et heures prévus par la réglementation de la ville.

D'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

ARTICLE 10 - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION SUR LES SOLS SUR LA COMMUNE DE NICE

- 1 - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 modifié et des articles R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement et conformément à l'arrêté préfectoral IAL06088170207 du 7 février 2017, relatif à l'information des acquéreurs et des preneurs de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de Nice, un état des servitudes et risques naturels et technologiques majeur et des informations sur les sols établi sur la base d'informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral modifié susmentionné est annexé aux présentes.
- 2 - L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement mentionne les risques dont font état les documents et le dossier mentionné à l'article R.125-24 du Code de l'environnement et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossiers permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel.
- 3 - Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des preneurs de biens immobiliers situés dans la commune de Nice sont consignés dans les annexes à l'arrêté préfectoral IAL susmentionné. Ce dossier comprend

notamment l'information sur les risques naturels prévisibles et les risques technologiques, la situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire, la liste des arrêtés relatifs à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), sous-préfecture, mairie, mairie annexe et pôle de proximité concerné.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de la ville de Nice aux adresses suivantes :

<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr>

<http://www.nice.fr> (Accueil>Nice. Service>Sécurité & Prévention>Les risques majeurs)

ARTICLE 10 BIS - INFORMATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L.134.1 à L.134.5 du Code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine, prévoient à compter du 1^{er} juillet 2007, l'obligation pour le bailleur lors de la mise en location (signature ou renouvellement) de tout immeuble bâti affecté à l'habitation de fournir au preneur un diagnostic de performance énergétique (article 3.1 de la loi 89.462 du 6 juillet 1989).

Le bailleur doit tenir le DPE à la disposition du candidat preneur qui en fait la demande.

Ce diagnostic a une valeur purement informative et doit être annexé à tout contrat de location et doit permettre au preneur de pouvoir estimer les dépenses dues aux charges auxquelles il devra faire face en matière d'énergie (électricité, gaz, fuel...). Le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Les modalités pratiques d'application de ce dispositif ont été précisées par l'arrêté du 3 mai 2007 paru au J.O. du 17 Mai 2007. « Le diagnostic de performance énergétique devient obligatoire pour les nouvelles locations et renouvellement de locations à compter du 1^{er} Juillet 2007 ».

Ce diagnostic de performance énergétique a une durée de validité de 10 ans.

Le preneur déclare en avoir pris pleinement connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Résiliation par le bailleur en cas de non respect des obligations du bail

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires à son échéance, de production d'attestation d'assurances ou à défaut d'exécution d'une des clauses du présent bail ou d'infraction aux lois et règlements en vigueur, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur

sera ordonnée. Il suffira pour cela d'une simple ordonnance de référé par le Président du Tribunal Judiciaire.

ARTICLE 12- INDEMNITE D'OCCUPATION

A compter de la date d'expiration du bail, du fait de la date d'un congé valablement délivré, ou de la date d'acquisition de la clause résolutoire ou pour quelque cause que ce soit, le preneur qui se maintiendra dans les lieux reste dépourvu de droit et titre, mais il sera débiteur d'une indemnité d'occupation dont le montant est égal au montant de la dernière échéance de loyer à laquelle sera ajouté le montant de la dernière provision sur charges.

Cette indemnité sera due au bailleur jusqu'à complète libération des lieux par le preneur ou tout occupant de son chef. Elle sera payée au bailleur lui-même ou à toute personne habilitée par lui.

ARTICLE 13- ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation et/ou sur l'exécution du présent bail, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec, les parties déclarent donner compétence au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour l'interprétation et/ou l'exécution du présent bail.

ARTICLE 14 - FRAIS

Tous les frais et droits d'enregistrement des présentes seront supportés par la partie qui en réclamera l'exécution.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile respectivement aux adresses figurant en tête des présentes.

**Fait en 2 exemplaires originaux,
A Nice, le**

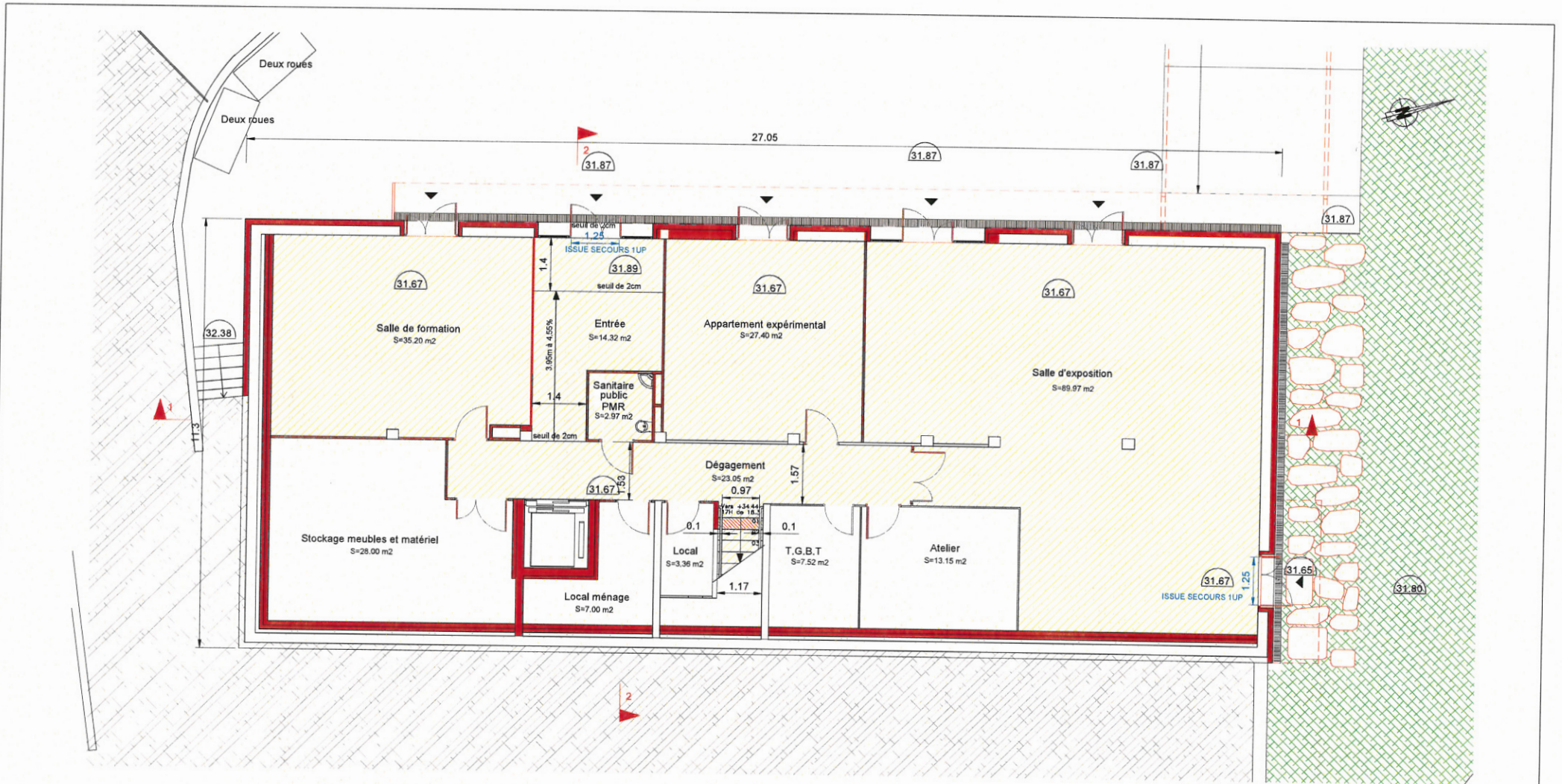
**LE PRENEUR,

Pour Université Côte d'Azur,
Le président,**

**LE BAILLEUR,
Pour la Ville de Nice,
Pour le Maire
L'Adjoint délégué aux Finances, aux
Ressources Humaines, à la Mobilité et aux
Bâtiments communaux Vice-Président de
la Métropole Nice Côte d'Azur**

Jeanick BRISSWALTER

Philippe PRADAL



A construire
 Zone ouverte au public



MAITRE D'OUVRAGE:
VILLE DE NICE
 Direction des Bâtiments Communaux
 Service Maîtrise d'Oeuvre Interne
 59, rue Beaumont
 06364 NICE CEDEX 4
 Tel: 04.97.13.28.05
 Fax: 04.97.13.29.18

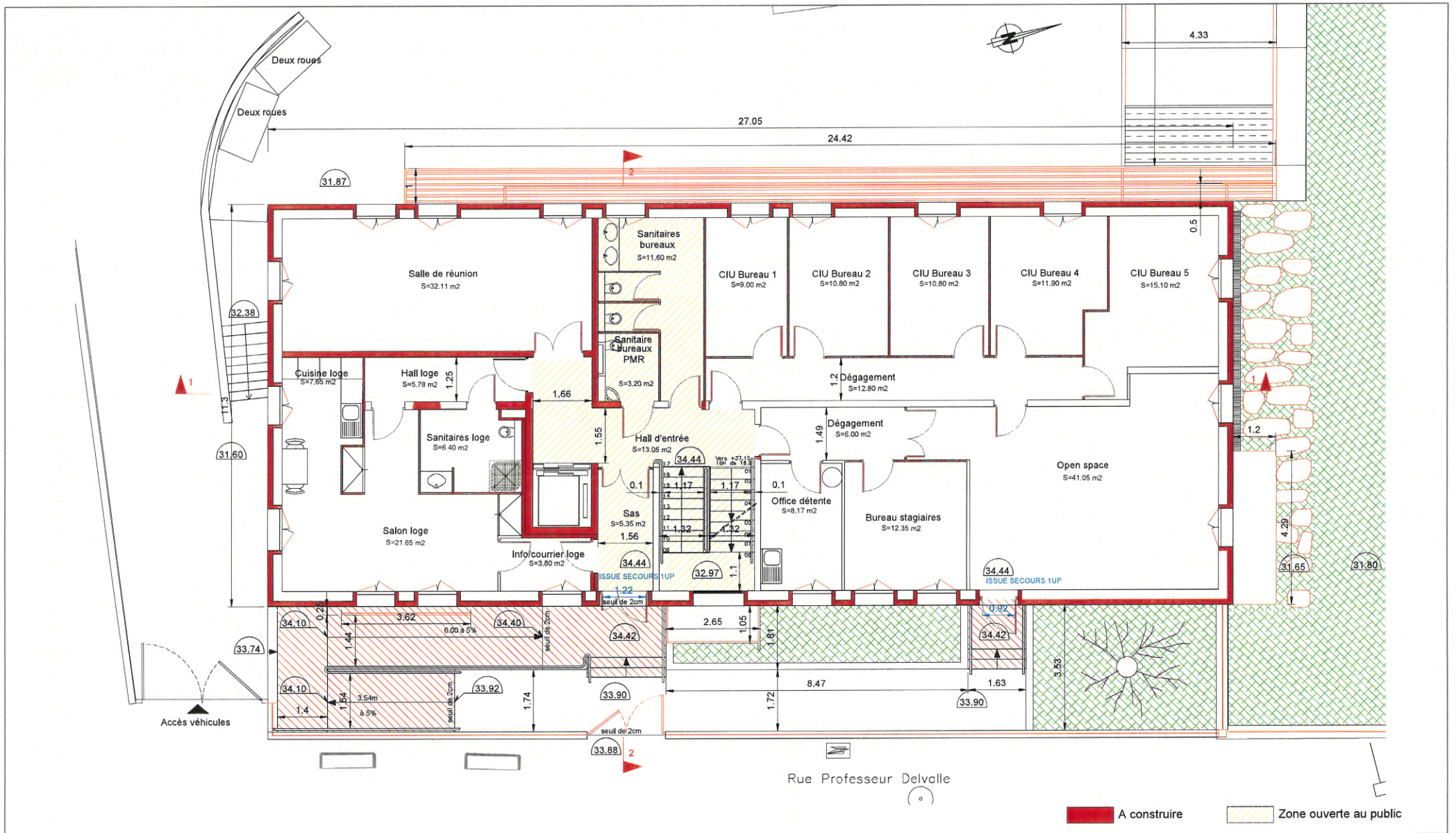
JEAN-PIERRE SAUVAN

ARCHITECTE
JEAN PIERRE SAUVAN
 "NICE EUROPE" ENTREE B
 29, RUE PASTORELLI - 06000 NICE
 Tél : 04 93 62 06 60 - Fax : 04 93 62 06 10
 Email: jpsauvanarchitecte@orange.fr

**CENTRE NATIONAL DE REFERENCE SANTE A DOMICILE
 ET AUTONOMIE**
 25 RUE PROFESSEUR DELVALLE - 06000 NICE

PLAN DU REZ DE JARDIN - PC40a
 Conformité du projet avec les règles de sécurité

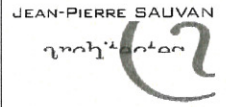
Echelle 1/ 100



A construire Zone ouverte au public



MAITRE D'OUVRAGE:
VILLE DE NICE
 Direction des Bâtiments Communaux
 Service Maîtrise d'Oeuvre Interne
 59, rue Beaumont
 06364 NICE CEDEX 4
 Tel: 04.97.13.28.05
 Fax: 04.97.13.29.18

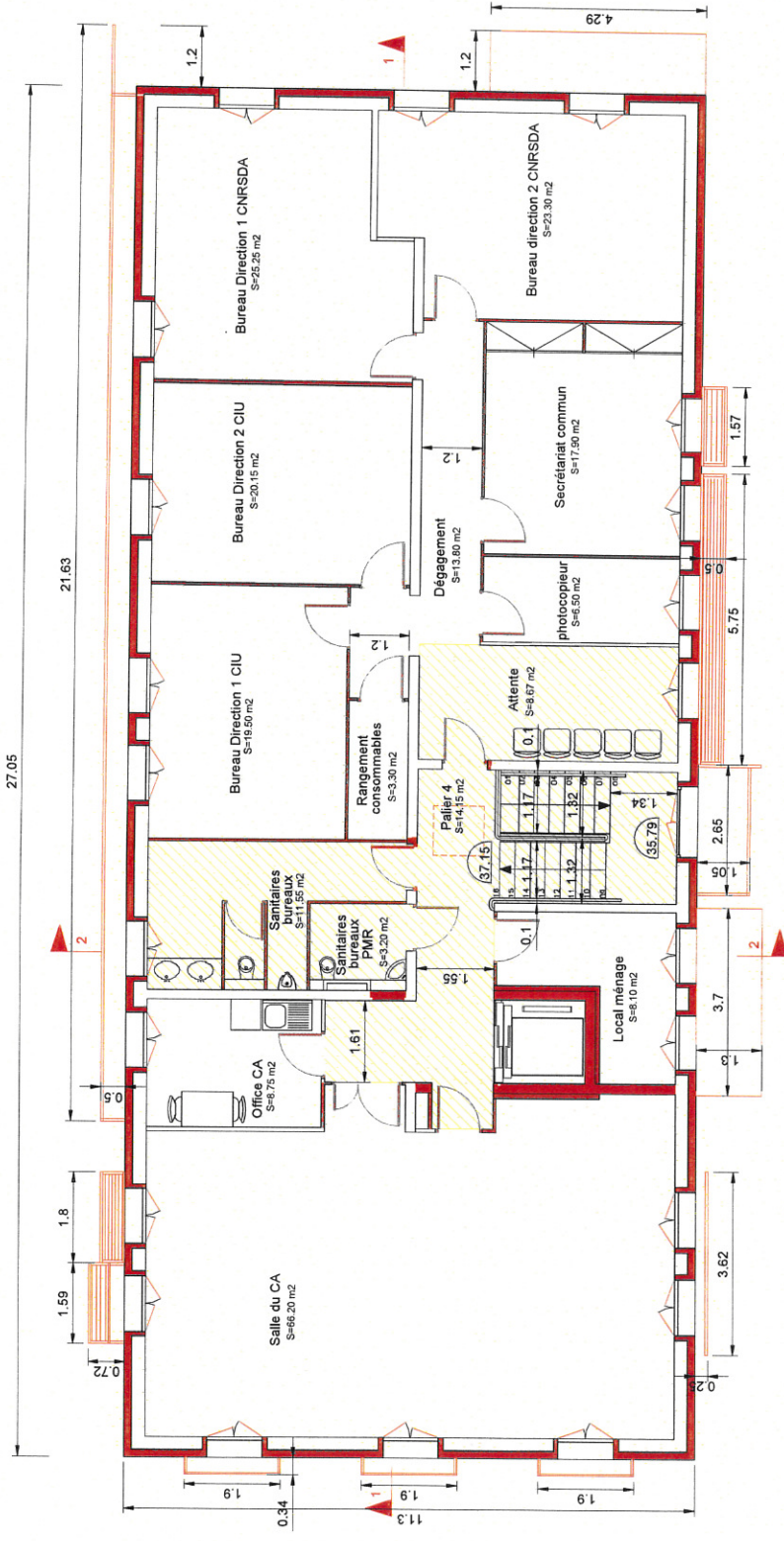


ARCHITECTE
JEAN PIERRE SAUVAN
 "NICE EUROPE" ENTREE B
 29, RUE PASTORELLI - 06000 NICE
 Tel: 04 93 82 06 60 - Fax : 04 93 62 06 10
 Email: jpsauvanarchitecte@orange.fr

CENTRE NATIONAL DE REFERENCE SANTE A DOMICILE ET AUTONOMIE
 25 RUE PROFESSEUR DELVALLE - 06000 NICE

PLAN DE RdC - PC40b
 Conformité du projet avec les règles de sécurité

Echelle 1/ 100



Zone ouverte au public
 A construire

PLAN DE R+1 - PC40c
 Conformité du projet avec les règles de sécurité
 Echelle 1/ 100

CENTRE NATIONAL DE REFERENCE SANTE A DOMICILE ET AUTONOMIE
 25 RUE PROFESSEUR DELVALLE - 06000 NICE

ARCHITECTE
 JEAN PIERRE SAUVAN
 "NICE EUROPE" ENTREE B
 29, RUE PASTORELLI - 06000 NICE
 Tél : 04 93 82 06 60 - Fax : 04 93 82 06 10
 Email: jpsauvanarchitecte@orange.fr



MAITRE D'OUVRAGE:
 VILLE DE NICE
 Direction des Bâtiments Communaux
 Service Maîtrise d'Oeuvre Interne
 59, rue Beaumont
 06364- NICE CEDEX 4
 Tel: 04 97 13 28 05
 Fax: 04 97 13 29 18

