



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

ET DU DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

POLE GESTION PUBLIQUE

DIVISION FRANCE DOMAINE

GESTION IMMOBILIERE DE L'ETAT

N°1978

RENOUVELLEMENT DE BAIL
LOCAUX À USAGE ADMINISTRATIF

LE

Entre les soussignés :

1-Le Département des Bouches du Rhône, représenté par Madame la Présidente du Conseil Départemental ou son représentant, domiciliée Hôtel du Département, 52 avenue de st Just 13256 MARSEILLE cedex 20.

PARTIE CI-APRES DENOMMEE « **LE BAILLEUR** » **D'UNE PART,**

2-L'ETAT, représenté par Madame l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence- Alpes -Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, représentant l'Administration chargée des Domaines, dont les bureaux sont à Marseille (13008) – 16 rue Borde, agissant au nom et pour le compte de l'ETAT, en exécution de l'article R 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 3 août 2015, contractant au nom de l'ETAT et intervenant en qualité de représentant du Ministère des Finances et des comptes publics.

PARTIE CI-APRES DENOMMEE « **LE PRENEUR** » **D'AUTRE PART,**

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSE

Aux termes d'un contrat en date du 18 novembre 2009, faisant suite à des contrats antérieurs, afin d'abriter la Paierie Départementale, l'ETAT (Direction Générale des Finances Publiques - Ministère de l'Economie et des Finances) a pris en location des locaux et emplacements de parking sis à MARSEILLE 6^e arrondissement, 146 rue Paradis, pour une durée de 9 ans, à compter du 1^{er} janvier 2008, moyennant un loyer annuel de 80 207€.

Par avenant du 25 juin 2013, le logement de fonction a été restitué le 31 août 2012.

Par avenant du 22 mai 2014, le Département a demandé la revalorisation du loyer suite à la prise à bail de locaux (archives) et d'emplacements de parkings supplémentaires qui n'avait jamais donné lieu à une contrepartie financière. Le loyer a été ainsi porté à 106 000€ par an.

Le bail venant à expiration le 31 décembre 2016, les Parties ont en conséquence convenu de procéder au renouvellement du bail aux conditions suivantes, à compter du 1^{er} janvier 2017. Un nouveau mesurage ayant été établi en 2015, les superficies des locaux sont rectifiées.

Le service de France Domaine a été consulté sur les conditions financières de l'opération, conformément aux dispositions du décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 et a rendu son avis le 31 mars 2016, sous la référence n°2016-206L0666.

CONVENTION

Le Département des Bouches du Rhône donne à bail à l'ETAT (Direction Générale des Finances Publiques-Ministère de l'Economie et des Finances) représenté par Madame l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, représentant l'Administration chargée des Domaines, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

**146 rue paradis
13006 MARSEILLE
Cadastré 828 C 208 lots**

Consistance:

- Au 1^{er} étage : salle d'archives de 43 m²
- Au 5^e étage : bureaux, archives et sanitaires-superficie de 916,47 m²

Superficie totale : 959,47 m²

- 15 emplacements de parkings

-Eléments d'équipement : climatisation, double vitrage, faux plafonds sur ossatures bois, bloc de 5 ascenseurs, monte-charge, escalier de secours intérieur et extérieur

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit, étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et y exercer l'activité de bureaux.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 ans à compter du **1er janvier 2017**, date à laquelle les locaux seront remis à la disposition du service preneur, pour finir le **31 décembre 2023**, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après «RESILIATION».

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux ayant été effectué lors du bail initial, il n'y a pas lieu d'en prévoir un autre.

Le Preneur est autorisé, avec l'accord du Bailleur, à faire à ses frais dans les locaux loués les constructions ou installations et aménagements qu'il juge opportuns sauf atteinte au gros œuvre et aux éléments de structure de l'immeuble. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations.

Durant la durée d'occupation, le Preneur devra maintenir les locaux loués en état normal de propreté, d'entretien, de réparation, le tout de sorte qu'en fin de Bail, ils soient rendus dans un état normal d'usage. Au départ du Preneur, il sera procédé contradictoirement entre les Parties à un état des lieux de sortie des Locaux Loués.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CENT SEPT MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS VINGT DEUX (107 420,22€)** charges locatives en sus, payable trimestriellement à terme échu.

La provision des charges s'élève **TRENTE QUATRE MILLE QUATRE CENT EUROS (34 400€)**. Elle est payable aux mêmes échéances que le loyer. La provision pour charges sera réajustée chaque année en fonction des charges réelles de l'année précédente. Les différences en plus ou moins seront régularisées à réception de l'arrêté des charges dues par le Preneur.

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de tutelle.

REVISION DU LOYER

A la demande du bailleur et/ou du Preneur, le loyer pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale, en fonction de la variation des valeurs locatives des locaux similaires, étant précisé que la variation ainsi constatée ne saurait excéder celle de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base étant celui du **4^e trimestre 2015 = 108,16**

CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux locaux loués sont à la charge du bailleur à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 qui seront remboursées par l'Etat. Toutefois, l'article 1521-II du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'Etat. L'Etat est donc dispensé du remboursement de cette taxe, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

TRANSFERT DE SERVICE

La présente location étant consentie à l'Etat, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré, à tout moment, à l'un de ses services, à charge par ce dernier d'assurer toutes les obligations du contrat.

RESILIATION

En outre et dans le cas où par suite de suppression, concentration ou transfert de service, l'Etat n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée, trois mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Lorsqu'il sera arrivé à son terme soit le **31 décembre 2023**, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiée par exploit d'huissier au moins six mois à l'avance, le bail sera renouvelé aux conditions des présentes.

ASSURANCE

L'Etat étant son propre assureur, le bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location.

L'ETAT sera néanmoins responsable vis à vis du bailleur et des tiers de tous dommages dont il serait responsable à quelque titre que ce soit. L'Etat devra notamment assumer ses risques locatifs.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1-Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

2-II assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

3-II s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code Civil.

4-II s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

1-Le preneur sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

2-II souffrira que le bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent. Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le preneur aura été privé.

3-II devra laisser visiter les lieux loués par le bailleur et son architecte, à un moment convenant aux deux parties au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état. Il devra également les laisser visiter en cas de mise en vente aux jours et heures qui seront fixés en accord entre les deux parties.

INFORMATIONS PARTICULIERES

Le locataire déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'article 125-5 du Code de l'Environnement concernant l'information préventive sur les risques naturels majeurs et technologiques relatifs au bien immobilier sus-visé. Etant ici rappelé que, conformément à cet article, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou décret. De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou l'article L128-2 du Code des Assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article 125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de loyer.

PROCEDURE

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail, conformément à l'article R 4111-11 du Code général de la propriété des personnes publiques, le service local France Domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'Etat est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'Etat créancier ou débiteur de sommes d'argent. Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, notamment ceux relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause du contrat, le service occupant est seul compétent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le bailleur en son domicile sus-indiqué.

Pour le preneur, Madame l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, représentant l'Administration chargée des Domaines, en son bureau

Le présent acte est établi en quatre exemplaires dont deux pour l'Administration chargée des Domaines, un pour le bailleur et un pour le service intéressé.

Le présent acte est établi en quatre exemplaires, les jour, mois et an sus indiqués.

DONT ACTE.

L'administration occupante

Le Bailleur

**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, représentant l'Administration chargée des Domaines
Par délégation**