



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR
ET DU DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE**

POLE EXPERTISE ET SERVICE AUX PUBLICS

DIVISION DES MISSIONS DOMANIALES
POLE DE GESTION DOMANIALE

Convention d'Occupation Temporaire IEN Rue des forges

Adresse	76 rue des forges – Collège Louise Michel – 13010 Marseille		
Libellé du contrat	IEN Marseille – rue des forges	N° PAB-WEB	
Service occupant	Rectorat	N° Chorus	192 228
Propriétaire	CD 13	Code unité immobilière	426 080
Durée du bail	3 ans	N° contrat Chorus	
Montant du loyer	50 000 €	Libellé du bâtiment	IEN Marseille – rue des forges - Rectorat

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame Martine Vassal, sa Présidente en exercice, demeurant à l'Hôtel du département, 52 avenue Saint-Just à Marseille, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil départemental dudit département en date du 13 décembre 2019, devenue exécutoire par suite de sa notification à la Préfecture de Marseille le XX et de son affichage le XX.

PARTIE CI-APRES DENOMMEE « LE PROPRIETAIRE »

ET

Monsieur l'Administrateur général des finances publiques, Directeur Régional des finances publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, représentant l'Administration chargée du Domaine, dont les bureaux sont à Marseille (13008), 16 rue Borde, agissant au nom et pour le compte de l'État, 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 30 août 2019 ;

Assisté de Monsieur le Recteur de l'Académie d'Aix-Marseille, place Lucien Paye, 13261 Aix-en-Provence cedex 1, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Éducation nationale ;

PARTIE CI-APRES DENOMMEE « L'OCCUPANT »

Article 1 : Objet de la convention

Le Propriétaire autorise temporairement l'État à occuper, un ensemble immobilier à usage de bureaux pour le compte des services départementaux de l'Education nationale, dont la désignation suit :

Localisation :

76 rue des forges – Collège Louise Michel – 13010 Marseille

Références cadastrales

855 M 12

Superficie :

SUB = 707 m²

Descriptif des lieux :

Rez-de-chaussée : accueil, salle de réunion, bureaux et sanitaires

1^{er} étage : accueil, salle de réunion, bureaux, cuisine et sanitaires

2^e étage : bureaux, cuisine et sanitaires

Parking attenant accessible directement par la rue des forges

Éléments d'équipement : chauffage collectif, double-vitrage et volets roulants mécaniques

Article 3 : Destination des lieux

La présente occupation est consentie à l'usage de bureaux

Article 4 : Durée du contrat

Le présent contrat est consenti à l'Occupant pour une durée de trois (3) ans à compter du **01/01/2020** pour se terminer le **31/12/2022**, sauf résiliation anticipée.

Article 5 : Redevance

5.1 Montant

La présente occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de **cinquante mille euros (50 000 €)**.

En outre, eu égard sa qualité, l'Occupant est dispensé de constituer un dépôt de garantie.

5.2 Modalité de paiement de la redevance

La redevance sera payée trimestriellement par avance. Le Propriétaire adressera les avis d'échéance, au moins trente (30) jours avant les dates d'échéance (15 janvier, 15 avril, 15 juillet, 15 octobre) au service gestionnaire via le site Chorus-pro : **<https://www.chorus-pro.gouv.fr>**

Destinataire État : Siret

Numéro EJ :

Numéro code SE :

Il est précisé que le montant de la redevance sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Éducation nationale et sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Propriétaire au preneur dont le RIB est ci-annexé (Annexe X) :

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Propriétaire s'engage à communiquer à l'Occupant, au moins un (1) mois avant la prochaine échéance, ses nouvelles références bancaires.

Article 6 : Obligations du Propriétaire

Le Propriétaire s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité. Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

Il s'oblige à effectuer toutes les grosses réparations, ainsi que les travaux de mises aux normes actuels ou futurs sauf si ces derniers sont propres à l'activité du Preneur. Il effectuera aussi toute réparation nécessaire prévue par l'article 1720 du code civil, étant entendu et ce, sans que cette liste soit limitative, la détérioration des planchers et terrasses, le remplacement des pièces principales des ascenseurs, les travaux de ravalement des façades, ainsi que le remplacement de pièces principales d'éléments d'équipements qui affectent la structure ou la solidité de l'immeuble, telle que la la réfection de la climatisation.

En sus, conformément à l'article 1755 du Code civil, le Propriétaire reconnaît que dans l'hypothèse où les réparations dites locatives seraient occasionnées par la vétusté ou la force majeure, celles-ci seront à sa charge (peintures, moquettes, remplacements d'appareils etc).

Il 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.

Article 7 : Obligations de l'Occupant

L'Occupant s'engage à effectuer dans les lieux loués toutes les réparations locatives, soit les réparations d'entretien courant ou les menues réparations, telles qu'elles sont définies par les usages locaux. La liste des dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets 87-712 du 26 août 1987.

Il admettra que le Propriétaire fasse effectuer les réparations non locatives ou qui pourraient devenir nécessaires qui lui incombent et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location. Toutefois, si les travaux et/ou réparations devaient durer plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont L'Occupant aura été privé.

Article 8 : État des lieux

L'Occupant temporaire étant déjà présents dans les locaux, il n'y a pas lieu de dresser un état des lieux. A l'expiration de la présente autorisation quel qu'en soit le motif, l'Occupant temporaire devra évacuer les lieux occupés sauf si une nouvelle convention est signée.

Les locaux devront être intégralement libérés de toute occupation lors de la remise des clefs et au plus tard au jour de l'état des lieux de sortie.

L'Occupant est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués les installations et aménagements qu'il juge opportuns. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations.

Article 9 : Visite des locaux

L'Occupant devra laisser libre accès des locaux au Propriétaire, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge de l'Occupant, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Propriétaire devra aviser l'Occupant de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, l'Occupant devra également laisser visiter les locaux après information préalable par le Propriétaire, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Propriétaire.

Article 10 : État des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, le Propriétaire communique à l'Occupant, un état des risques naturels, miniers et technologiques, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Cet état est demeuré ci-annexé après mention (Annexe X) et l'Occupant déclare en avoir pris connaissance.

Article 11 : Fiche récapitulative du dossier technique amiante

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont l'Occupant à l'usage (Annexe X). Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

L'Occupant déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche récapitulative, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et de gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Article 12 : Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au contrat (Annexe X), le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Article 13 : Risque de pollution

L'Occupant s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, usagers, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Article 14 : Travaux

L'Occupant pourra procéder, à l'intérieur des lieux loués, à tout embellissement et aménagement, en ce compris les changements de distribution et les percements de cloisons et murs non porteurs.

L'Occupant ne pourra effectuer des travaux de gros œuvre pouvant compromettre la solidité de l'ouvrage (le gros œuvre étant limité aux fondations, murs porteurs et toiture) sans l'accord préalable du Propriétaire, sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception, lequel Propriétaire ne pourra refuser sans motif légitime et sérieux. L'autorisation du Propriétaire sera réputée acquise tacitement en l'absence de réponse de sa part dans un délai de quinze jours suivant réception de ladite lettre recommandée avec accusé de réception.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations et constructions que l'Occupant aura fait dans les lieux loués, profiteront au Propriétaire au départ du Preneur. En contrepartie, le Propriétaire renonce, dès à présent, à exiger de l'Occupant que les lieux soient remis en état, aux frais de l'Occupant, à l'expiration du présent bail.

Le Propriétaire accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, l'Occupant, entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en lieu et place lesdites prestations et travaux, le Propriétaire s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par L'Occupant.

Article 15 : Imposition et contributions

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 à l'immeuble loué, sont à la charge du Propriétaire, 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'État.

Il est rappelé que l'article 1521 du code général des impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées par un service public ; l'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au fonctionnement du service, le Propriétaire n'ayant pas à en acquitter le montant.

Contributions :

L'alimentation en fluide des locaux mis à disposition s'effectue à partir des installations situées au sein du collège Louise Michel. L'Etat versera au collège Louise Michel une contribution financière correspondant aux consommations d'eau selon la consommation réelle indiquée par le sous-compteur des locaux mis à disposition. Concernant les consommations de gaz dans le cadre du chauffage et les consommations d'électricité, le Département émettra un titre de recettes pour le remboursement des consommations calculées, pour le gaz au prorata des surfaces occupées et pour l'électricité selon la consommation réelle indiquée par le sous-compteur.

Article 16 : Assurance

L'État étant son propre assureur, il est dispensé de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location. En cas d'incendie, la responsabilité de l'État est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locaux des lieux incendiés.

Le Propriétaire fera son affaire personnelle des polices d'assurances contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

Article 17 : Transfert de service

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

Article 18 : Résiliation

L'Occupant pourra, dans le cas où, par suite de suppression, concentration, transfert, fusion, il n'aurait plus l'utilisation des locaux occupés, résilier le contrat, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par lettre recommandée en accusé réception, trois (3) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

Le Département pourra dénoncer la présente convention à tout moment, par lettre recommandée adressée à l'occupant avec un préavis de 6 mois, pour cas de force majeure ou en cas de besoin d'utilisation du foncier ou des bâtiments pour une autre destination.

Article 19 : Règlement des litiges

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, la Direction régionale des finances publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'Etat des finances publiques est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'État créancier ou débiteur de somme 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.

Article 20 : Frais - Élection de domicile

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

Le Propriétaire en son domicile sus-indiqué ;

L'Occupant : l'Administrateur général des finances publiques, Directeur Régional des finances publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, représentant l'Administration chargée du Domaine, dont les bureaux sont à Marseille (13008), 16 rue Borde, agissant au nom et pour le compte de l'État, 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 30 août 2019 ;

Assisté de Monsieur le Recteur de l'Académie d'Aix-Marseille, place Lucien Paye, 13261 Aix-en-Provence cedex 1, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Éducation nationale ;

Les parties s'obligent à notifier à la partie co-contractante toute modification du domicile ou du siège social. A défaut, la notification faite au dernier domicile ou siège social connu sera réputée valablement délivrée.

Conclusion de l'acte

La présente convention est établie en 5 exemplaires, à destination de la Direction départementale des finances publiques, du Propriétaire du collège et du service intéressé.

Dont acte.

Fait à Marseille, le

Le Propriétaire

L'Occupant

Le Preneur

L'Administrateur général des finances publiques,
Directeur Régional des finances publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône

Le Principal du collège Louise Michel