

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 217

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU-RHONE**

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 21 Octobre 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN

OBJET

Bail à intervenir entre le Département et le SDIS 13 pour l'occupation d'un immeuble
sis Z.I des Paluds II - 310 rue du Dirigeable - 13400 Aubagne

**Direction Générale Adjointe de l'Equipement du Territoire
Direction des Etudes, de la Programmation et des Acquisitions
04 13 31 25 53**

PRESENTATION

Le Département est propriétaire d'un ensemble immobilier situé Z.I des Paluds II – 310, rue du Dirigeable – 13400 AUBAGNE.

Ce bien se compose d'un terrain d'une contenance de 2 118 m², sur lequel est édifié un bâtiment d'un demi-étage sur rez-de-chaussée, d'une surface totale de 642 m², construit dans les années 1990 dans le cadre du Fond Départemental d'Industrialisation et de l'Emploi.

Ces locaux sont actuellement vacants et le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône (SDIS 13) souhaite en disposer afin d'y recentrer les activités de son Groupement Territorial Sud, actuellement disséminées sur divers sites.

Compte tenu de ces éléments, il pourrait être envisagé de louer l'ensemble immobilier sus cité au SDIS 13 au moyen d'un bail d'une durée de 9 ans

Concernant le montant du loyer, Il est précisé que la valeur locative annuelle du bien a été établie à 46 200 € HC et HT par France Domaine, en mars 2016. Toutefois, pour rester en adéquation avec la stratégie patrimoniale du Département et les procédures de vente des biens immobiliers, approuvées en particulier par la délibération n°269 de la Commission Permanente du 11 décembre 2015, il vous est proposé un abattement de 15 % sur la valeur locative.

En effet, il s'agit de tenir compte de l'existence d'un intérêt public qui s'attache à cette location par le SDIS 13. Dans ce contexte, le bail serait assorti d'un loyer annuel de 39 270,00 €.

OBJET

Le présent rapport a pour objet de vous soumettre le projet de bail ci-joint à intervenir entre le SDIS 13 et le Département pour l'occupation de l'ensemble immobilier situé Z.I des Paluds II – 310, rue du Dirigeable – 13400 Aubagne.

Les conditions principales du bail précité sont les suivantes :

- le bail est consenti pour une durée de neuf ans,
- le montant du loyer annuel est de 39 270 €, charges locatives en sus,
- l'indice de référence est l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE du 1er trimestre 2016, soit : 1615,
- les parties ont la possibilité de mettre fin à ce bail par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de six mois.

- Les droits et obligations des parties sont réglés par référence aux décrets modifiés n°87-712 et 87-713 du 26 août 1987 relatifs respectivement aux réparations locatives et aux charges récupérables.

INCIDENCE FINANCIERE

La recette correspondant au loyer annuel de l'ensemble immobilier sis Z.I des Paluds II – 310, rue du Dirigeable – 13400 Aubagne, soit 39 270,00 €, charges locatives en sus, sera imputée sur la ligne suivante du budget départemental : 75-0202-752 (10267).

PROPOSITIONS

Compte tenu de ces précisions, il vous est demandé de bien vouloir :

- approuver les termes du bail, à intervenir entre le Département et le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône, portant sur la location de l'immeuble départemental situé Z.I des Paluds II – 310, rue du Dirigeable – 13400 Aubagne,
- m'autoriser à signer le bail correspondant, joint au présent rapport, ainsi que tout autre acte ultérieur pouvant s'y rapporter dans la mesure où celui-ci n'entraîne pas de modifications substantielles aux dispositions du bail initial.

Au bénéfice de ces considérations et sur proposition de Monsieur le Délégué au Patrimoine et aux Bâtiments Départementaux, je vous serais très obligée de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL

**DIRECTION DES ETUDES, DE LA PROGRAMMATION
ET DU PATRIMOINE**
Service Gestion Immobilière

**BAIL D'UN IMMEUBLE DU DEPARTEMENT AU PROFIT DU
SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS
DES BOUCHES-DU-RHONE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par Madame Martine VASSAL, agissant en sa qualité de Présidente du Conseil Départemental, en vertu d'une délibération du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 2 avril 2015, ou son représentant, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Conseiller Départemental, Délégué au Patrimoine et aux Bâtiments Départementaux, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, et en l'espèce en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du

,
ci-après dénommé « **le Bailleur** » d'une part,

ET :

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône dont le siège est situé 1, avenue de Boisbaudran- ZI de la Delorme – 13326 Marseille cedex 15, représenté par son Président, Monsieur Richard MALLIE, dûment habilité aux fins de signature par délibération du Bureau du Conseil d'Administration du

,
ci-après dénommé « **le Preneur** » d'autre part,

Le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés.

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Le bailleur donne à bail au preneur un ensemble immobilier sis Z.I des Paluds II – 310 rue du Dirigeable – 13400 Aubagne, cadastré section CV n°855.

Il s'agit d'un terrain entièrement clos, d'une contenance de 2 118 m², sur lequel est édifié un bâtiment d'un demi-étage sur rez-de-chaussée, d'une surface totale de 642 m².

Le bâtiment se développe de la façon suivante :

- rez-de-chaussée (461 m²) : 2 entrepôts, 3 bureaux, 1 sanitaire et 2 réserves
- étage (181 m²) : 6 bureaux, 2 sanitaires et 2 mezzanines

Les locaux sont représentés sur les plans joints en annexe au présent bail.

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception, ni réserve, le preneur déclarant connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et renonçant d'ores et déjà à élever toutes contestations concernant les surfaces indiquées ci-dessus si celles-ci sont comprises dans la limite de tolérance de plus ou moins 5%.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, qui commenceront à courir à partir du .

Le preneur aura la faculté de donner congé à tout moment en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire, moyennant un préavis de 6 mois.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur et sera annexé aux présentes. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état ne serait pas dressé et, notamment, si le preneur fait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

ARTICLE 4 – DESTINATION

Les lieux sont à usage exclusif de bureaux et d'ateliers (entretien de 1^{er} niveau des véhicules)

Le preneur devra utiliser les locaux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-dessus, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et spécialement sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution du loyer, ni dommages-intérêts.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des bailleur et preneur. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux et à ses frais, pendant le cours du bail, tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets modifiés n°87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriatrice.

Le preneur fera son affaire de la surveillance et du gardiennage des locaux objets du présent bail.

Le preneur ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le bailleur, soit en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels qu'eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...soit en cas de vol, de cambriolage, de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, d'émeutes, d'actes de vandalisme, de banditisme ou terrorisme.

ARTICLE 6 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le preneur fera son affaire des autorisations éventuellement nécessaires pour l'exercice de ses activités ou découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres et prendra en charge tous frais, impôts et taxes qui en résulteraient.

Le preneur fera son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications et aménagements à apporter aux lieux et à leurs installations qu'il estimerait utiles ou nécessaires à l'exercice de son activité.

Dès son entrée en jouissance, le preneur fera son affaire de la conclusion de tous contrats d'abonnement (eau, gaz, électricité, installations téléphoniques, etc...).

Il assumera tous les frais, charges, taxes, redevances dus à leur mise en service, entretien et acquittera ses propres consommations. Il assumera également en cas de résiliation les frais et indemnités y afférents.

ARTICLE 7 – TRAVAUX - INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS

Le preneur exécutera à ses frais, risques et périls, dans les lieux loués, les travaux, modifications et aménagements, qu'il jugera utiles ou nécessaires pour parvenir à leur exploitation, le tout selon les plans et dispositions approuvés préalablement par le bailleur.

Le preneur ne pourra toutefois faire exécuter dans les lieux loués aucun travaux, aucune installation touchant aux gros murs ou aux parties divisées, sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur.

Les aménagements, installations et équipements effectués par le preneur deviendront la propriété pure et simple du bailleur sans indemnité, au terme de la location, que celle-ci prenne fin à l'échéance des neuf années du bail ou de manière anticipée pour une raison quelconque.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués.

ARTICLE 8 – ENTRETIEN

Le preneur devra effectuer tous travaux d'entretien locatif dont la liste est fixée par les décrets modifiés n°87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Le preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra aviser immédiatement et par écrit le bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux objet du présent bail qui rendrait nécessaires des travaux incombant au bailleur, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les lieux loués de tous travaux de reconstruction et réparation quelconques que le bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

ARTICLE 9 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués à tout moment pendant les heures normales d'exercice, pour

s'assurer de leur état et fournir, à la première demande du bailleur, toutes justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail. Les représentants du bailleur ne devront en aucun cas gêner l'exploitation du preneur.

En cas de résiliation du bail ou de vente des locaux, le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur à tout moment pendant les heures normales d'exercice.

ARTICLE 10 – RESPONSABILITE – RECOURS – ASSURANCES

10-1 Assurances du bailleur

Le bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en tant que bailleur.

Il assurera ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés, de façon que ceux-ci soient garantis contre les différents risques et, notamment, contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux.

Le preneur s'oblige à fournir au bailleur tous les éléments nécessaires à l'appréciation des risques et s'engage à aviser celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création et de toute modification de son activité, le bailleur ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

10-2 – Assurances du preneur

Le preneur assurera les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire pour des montants suffisants et en rapport avec son activité, les polices suivantes :

a) une police d'assurance RESPONSABILITE CIVILE garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers,

b) une police d'assurance DOMMAGES AUX BIENS garantissant :

- **ses responsabilités :**

- vis-à-vis du bailleur (responsabilité locative)
- recours des voisins et des tiers en général

- **les dommages à ses biens :**

Le preneur fera son affaire personnelle de l'assurance de ses biens (mobiliers, matériels, aménagements, etc...) et devra souscrire les polices d'assurance couvrant lesdits biens pour les mêmes risques que ceux sus énumérés.

Devra également être prévue la couverture des bris de glaces survenant dans ses parties privatives.

Le preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au bailleur, à la première réquisition de sa part et, pour la première fois, lors de la signature du présent bail.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le preneur s'engage à aviser par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de son activité ou de toute modification de celle-ci, telle que changement, augmentation de stocks, etc.... Faute de s'y conformer, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect de l'article L 113-4 du code des assurances qu'il aura fait supporter au bailleur.

ARTICLE 11 – SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite, quelle que soit sa forme, sauf autorisation expresse du bailleur.

ARTICLE 12 – RESTITUTION DES LOCAUX

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de faire établir à ses frais, l'état des lieux de sortie par huissier de justice.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 13 – LOYER

13-1 Fixation :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de 39 270,00 € (trente-neuf mille deux cent soixante-dix euros), outre les charges locatives, seules en sus prévues par le décret modifié n°87-713 du 26 août 1987.

13-2 Révision:

Le loyer sera assujéti aux variations annuelles de l'indice INSEE du coût de la construction.

Il variera annuellement à la date anniversaire de prise d'effet du présent bail, en plus ou en moins, de plein droit et sans formalité, en fonction des variations de l'indice trimestriel du coût de la construction.

L'indice du Coût de la Construction de référence est celui du 1er trimestre 2016, soit : 1615.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué tout indice autre qui sera déterminé, ou au besoin reconstitué, par un expert, mandataire commun désigné, soit d'accord des parties, soit à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

Si néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit d'enregistrement, le preneur devrait en supporter le remboursement à chaque terme avec le principal du loyer.

ARTICLE 14 – MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer trimestriellement par paiements égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Tous paiements seront libellés au nom du Trésor Public et seront adressés à la Paierie Départementale des Bouches-du-Rhône sise 146, rue Paradis 13258 Marseille cedex 06.

ARTICLE 15 – IMPOT- TAXES ET DROITS

Le preneur s'acquittera de tous impôts et taxes incombant généralement aux locataires de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet et sous réserve de l'application de l'article 1521 II du Code Général des Impôts.

Il sera tenu de régler tous impôts locaux nouveaux qui pourraient être créés à la charge des locataires et grever les lieux loués.

CHAPITRE IV – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 16 – RESILIATION

Le non-respect d'une de ces clauses entraînera la résiliation d'office du présent bail à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure.

Les parties ont la possibilité de mettre fin à ce bail à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de six mois.

En toute hypothèse, le Département se garde le droit de résilier le présent contrat afin de récupérer les locaux pour cause d'utilité publique, afin d'y installer ses services ou en cas de vente des dits locaux. Il en avisera le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de six mois à compter de la date de réception dudit courrier.

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

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

- le bailleur en l'Hôtel du Département 52 avenue de Saint-Just – 13256 Marseille cedex 20,
- le preneur en son siège situé 1, avenue de Boisbaudran- ZI de la Delorme – 13326 Marseille cedex 15.

Fait en trois exemplaires à Marseille, le

LE PRENEUR :

LE BAILLEUR :

**Le Service Départemental d'Incendie
et de Secours des Bouches-du-Rhône**

**Pour le Département
des Bouches-du-Rhône**

Le Président

**Le Délégué au Patrimoine et
aux Bâtiments Départementaux**

Richard MALLIE

Jean-Marc PERRIN

Annexe : plan des locaux