



## MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA SAVOIE  
SERVICE LOCAL DU DOMAINE  
N°CHORUS RE-FX : 202 655

Bureaux du Centre des Finances Publiques de LE CHATELARD (73)

### BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ÉTAT

#### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La Communauté d'Agglomération "Grand Chambéry"** dont les bureaux sont situés 106 Allée des Blachères à CHAMBERY représentée par son vice-président chargé des bâtiments, du patrimoine, des voiries et des infrastructures, agissant au nom et pour le compte de ladite Collectivité en vertu de l'arrêté communautaire n°2017-108A du 31 août 2017 (annexe1)

**Partie ci-après dénommée "le Bailleur" d'une part,**

**ET**

**Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Savoie**, dont les bureaux sont situés 5 rue Jean Girard-Madoux à CHAMBERY (73 000)

– 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 (CG3P) et conformément à la délégation permanente de signature donnée par Monsieur le Préfet du département de la Savoie, par arrêté du 2 janvier 2018 pris en application du décret n°2004-374 du 29 avril 2004,

-assisté de **Monsieur le Directeur du Pôle Pilotage et Ressources** au sein de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Savoie, représentant le service occupant,

**Partie ci-après dénommée "le Preneur" d'autre part,**

**Il a été exposé et convenu ce qui suit :**

#### EXPOSÉ

Aux termes d'un acte administratif en date du 1<sup>er</sup> mars 2018, La Communauté d'Agglomération "Grand Chambéry", anciennement dénommée Chambéry Métropole Cœur des Bauges, a donné à bail à l'État (Ministère de l'Action et des Comptes Publics, Direction Générale des Finances Publiques) représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Savoie divers locaux à usage de bureaux pour le Centre des Finances Publiques situés rue Denis Therme à LE CHATELARD.

Cette location, consentie pour une durée de 23 mois entiers et consécutifs, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2018, arrive à expiration le 31 janvier 2020. Il est procédé à son renouvellement.

Aussi bien et afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit :

## **CONVENTION**

### **Article 1 - Objet de la convention :**

La Communauté d'Agglomération "Grand Chambéry" donne à bail à l'État (Direction Départementale des Finances Publiques de la Savoie), l'ensemble immobilier dont la désignation suit :

#### **Localisation :**

Dans un immeuble situé rue Denis Therme, LE CHATELARD (73630).

#### **Références cadastrales :**

Section E n° 1335 et 1336 pour une contenance totale de 10 ares 64 centiares.

#### **Descriptif des lieux loués et superficie :**

-Au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment, l'usage privatif de trois pièces composées de deux bureaux et d'une salle d'archives (anciennement salles de réunions) d'une superficie utile de 61,70 m<sup>2</sup>.

-Au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, l'accès aux parties communes à savoir les accès et circulations (hall, escalier, ascenseur et salle d'attente), la cuisine et les toilettes.

- La salle de réunion, à usage partagé, qui pourra être utilisée aux fins de réunions de façon ponctuelle, sur simple demande à l'occupant et avec son accord. Pour des raisons de sécurité, cette utilisation pourra avoir lieu exclusivement pendant les plages d'ouverture du Centre des Finances Publiques et à l'exception du mercredi.

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

Ce site est inscrit à l'inventaire immobilier de l'État, au titre des immeubles détenus en jouissance, sous le numéro Chorus 202 655.

### **Article 2 - Réglementation applicable :**

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux articles 1708 et suivants du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

### **Article 3 - Destination des locaux :**

La présente location est consentie à l'usage de bureaux pour le Centre des Finances Publiques de LE CHATELARD.

#### **Article 4 - Durée du contrat :**

Le présent bail est consenti au Preneur pour une durée de **trois (3) ans**, à compter du **1<sup>er</sup> février 2020 pour se terminer le 31 janvier 2023**, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après "Résiliation".

#### **Article 5 - Loyer :**

##### **5.1 : Montant**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE euros (6 250 €)** auquel s'ajoutent les charges fixes forfaitaires d'un montant annuel arrondi à trois mille deux cent quatre-vingts euros (3280 €). Ces charges forfaitaires ne seront pas réévaluées sur la durée du bail.

Eu égard à sa qualité, le Preneur est dispensé de constituer un dépôt de garantie.

##### **5-2 : Régime fiscal**

Il est précisé que ce loyer n'est pas assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 234 nonies III-3° du Code Général des Impôts, la contribution annuelle sur les revenus locatifs n'est pas exigible dans le cadre de locations consenties à l'État.

##### **5-3 : Modalités de paiement du loyer**

Le loyer et les charges de copropriété seront réglés trimestriellement, à terme échu, les 30 avril, 31 juillet, 30 octobre et 31 janvier de chaque année exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Savoie et seront versés par virement bancaire sur le compte ouvert au nom de "Grand Chambéry", le Service Local du Domaine ne pouvant en aucune manière être mis en cause à ce sujet.

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

#### **Article 6 - Obligations du Bailleur :**

Le Bailleur 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 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 actuelles ou futures et toute réparation nécessaire prévue par l'article 1720 du Code Civil, étant entendu et ce, sans que cette liste soit limitative, la détérioration des sols, 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.

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 du Preneur :**

Le Preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués toutes les réparations collectives, soit les réparations d'entretien courant ou les menues réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil. La liste des dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée au décret 87-712 du 26 août 1987.

Il admettra que le Bailleur 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 le Preneur aura été privé.

### **Article 8 - État des lieux et aménagements :**

Le Preneur occupant déjà lesdits locaux, les parties conviennent de ne pas établir un nouvel état des lieux.

Au cours du bail, le Preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués, les constructions ou installations et aménagements qu'il juge opportuns, uniquement après autorisation du Bailleur. Il ne sera pas tenu, en fin de bail, de démolir à ses frais les constructions ou installations.

### **Article 9 - Visite des locaux :**

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

Il devra également laisser visiter les lieux en cas de mise en vente aux jours et heures qui seront fixés en accord entre les parties

### **Article 10 - Charges, impositions 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 à l'immeuble loué, 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'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, le Bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement (article 10-1 de la loi n°69-1168 du 26 décembre 1969).

En conséquence, l'État n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement.

### **Article 11 - Assurances :**

L'État 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. En cas d'incendie, la responsabilité de l'État est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locaux des lieux incendiés.

Le Bailleur 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 12 - Transfert de service :**

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

### **Article 13 - Résiliation :**

Dans les cas où, par quelque motif que ce soit et notamment par suite de suppression, transfert ou fusion et concentration de services, le Preneur 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 courrier recommandé, trois mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours (terme du préavis).

Il appartient à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Savoie (Service Local du Domaine), d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire.

### **Article 14 - Renouvellement du bail :**

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, soit le 31 janvier 2023, le bail sera renouvelé aux conditions des présentes, sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Le nouveau loyer sera alors estimé par l'Administration des Domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée.

### **Article 15 - Transfert de propriété des immeubles loués :**

En cas de cession de l'immeuble, les acquéreurs, cessionnaires ou ayant droits seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le présent bail.

### **Article 16 - 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, l'Administration chargée des Domaines est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'État est compétent pour suivre les instances relatives à l'exécution des clauses qui tendent à faire déclarer l'État 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.

Dès lors que le présent bail est régi par les dispositions du Code Civil, les éventuels litiges seront du ressort exclusif de la juridiction de l'ordre judiciaire compétente du lieu de situation de l'immeuble.

Les conditions financières du présent contrat ont reçu l'approbation du Service local du Domaine de la Savoie suivant rapport en date du 29 novembre 2019.

**Article 17 - Frais, élection de domicile :**

Aux termes de l'article R 4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'Administration chargée des Domaines est seule compétente pour rédiger les baux conclus au profit de l'État. Aussi le Preneur ne sera redevable d'aucune somme au titre des honoraires de rédaction d'acte.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs bureaux respectifs.

**Conclusion de l'acte**

Le présent bail est établi en quatre exemplaires, dont un pour le Bailleur, un pour la Direction Départementale des Finances Publiques de la Savoie (Service Local du Domaine), un pour le Service occupant et un pour le Pôle de Gestion Domaniale à Lyon.

Dont acte.

Fait à CHAMBERY, le

Le Bailleur	Pour le service occupant, Le Directeur du Pôle pilotage et ressources,
	Pour le Préfet (le Preneur), Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Savoie