



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

DIRECTION DES FINANCES PUBLIQUES DU DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

SERVICE LOCAL DU DOMAINE

DOSSIER CHORUS RE-FX : 139 043

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté d'agglomération Grand Chambéry dont les bureaux sont domiciliés au 106 allée des Blachères à Chambéry (73 000), représentée par son Président, agissant au nom et pour le compte de la dite Communauté d'agglomération, conformément à la délibération prise par le Conseil communautaire en date du
(Annexe 1),

Partie ci-après dénommée « le Bailleur » d'une part,

et

– Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de Savoie, dont les bureaux sont 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, conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur le Préfet de Savoie par arrêté préfectoral SCPP-PCIT n°85-2020 du 24 août 2020 et à la subdélégation qu'il a lui même consentie par arrêté le 1^{er} septembre 2020,

- assisté de Monsieur le Préfet délégué pour la défense et la sécurité auprès du Préfet de la zone de la Défense du sud Est à Lyon, chargé du SGAMI Sud Est dont les bureaux sont à Lyon (69003), 215 rue André Philip, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Intérieur,

Partie ci-après dénommée « le Preneur » d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties »

Il a été convenu ce qui suit :

Exposé :

Par acte du 4 juin 2012, la Communauté d'agglomération Chambéry métropole, devenue

Grand Chambéry au 1^{er} janvier 2017 par arrêté préfectoral suite à sa fusion avec la Communauté de communes du cœur des Bauges, a donné à bail à l'État pour une durée de 3, 6, 9 ans à compter du 1^{er} janvier 2012, divers locaux sis 4 rue de l'Épine à Cognin (73 160) à usage de bureaux .

Ce bail étant arrivé à expiration le 31 décembre 2020, il convient de le renouveler.

Afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit.

Convention :

Article 1 - Désignation :

La Communauté d'agglomération Grand Chambéry donne à bail à l'État (Ministère de l'Intérieur) représenté par Monsieur le Directeur départemental des finances publiques de la Savoie, ès qualités, divers locaux abritant les bureaux du Renseignement intérieur au 4 rue de l'Épine à Cognin (73 160) au rez-de-chaussée du bâtiment de l'ancienne mairie sur une parcelle cadastrée AE 293.

La désignation des locaux est la suivante :

- un ensemble de bureaux, sanitaires, vestiaires et dégagements d'une surface utile de 160 m² et d'une surface utile brute de 174, 62 m²,
- un garage à vélos d'une superficie d'environ 31 m²,
- une aire bitumée de 200 m² environ comprenant un abri voiture de 30 m² environ.

Article 2 - Réglementation applicable :

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

Article 3 - Durée :

Le présent bail est consenti au Preneur pour une durée de neuf années. Il commence donc à courir à compter du 1^{er} janvier 2021 pour se terminer le 31 décembre 2029, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci après « résiliation ».

Article 4 - État des lieux et aménagements :

L'État étant déjà locataire des locaux loués, il ne sera pas dressé de nouvel état des lieux.

Le Preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués les constructions, aménagements et installations qu'il juge opportuns après accord express du Bailleur.

Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais ces constructions ou installations.

Les indemnités dûes pour la remise en état des lieux en raison de dégradations constatées en fin d'occupation seront à la charge du preneur sous réserve de la présentation de justificatifs et de plusieurs devis. En aucun cas, le Preneur ne sera tenu à l'exécution des travaux.

Article 5 – 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 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 actuelles ou futures et toute réparation nécessaire prévue par l'article 1720 du Code civil.

En sus, conformément à l'article 1755 du Code civil, le Bailleur 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.

Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret 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 6 - Obligations du Preneur :

Le Preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués toutes réparations locatives, 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 aux décrets 87-712 du 26 août 1987.

En sont exclues celles qui sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit et force majeure, ces dernières étant à la charge du Bailleur conformément à l'article 1755 du Code civil.

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 ou/et réparations devaient durer plus de vingt et un jours, le prix du bail serait diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le Preneur aura été privé.

Il devra laisser visiter les lieux loués par le Bailleur, à un moment convenant aux deux parties au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de l'assurer de leur état. Le Preneur devra impérativement être prévenu dans un délai de sept jours calendaires.

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, sous réserve d'avoir été prévenu par le Bailleur au moins soixante douze heures ouvrées au préalable.

Article 7 - État des risques et pollutions :

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement, le Bailleur communique au Preneur, un état des risques et pollutions, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat.

Cet état est demeuré ci-annexé après mention (Annexe 2) et le Preneur déclare en avoir pris connaissance.

Article 8 - Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'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 dont

le Preneur a l'usage (Annexe 3). 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.

Article 9 - 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, le Bailleur communique au Preneur, le diagnostic de performance énergétique des locaux loués. Le Preneur atteste en avoir pris connaissance.

Article 10 - Loyer :

10.1 Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **dix mille cinq cent soixante et onze euros et soixante centimes d'euros hors charges (10 571,60€ HC)**.

En outre, eu égard sa qualité, le Preneur est dispensé de constituer un dépôt de garantie.

10.2 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.

10.3 Modalité de paiement du loyer

Le loyer sera payé trimestriellement par le service bénéficiaire à terme échu.

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Intérieur. Il sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur au Preneur dont le RIB est ci-annexé (Annexe 4) :

Titulaire du compte : Trésorerie de Chambéry municipale

IBAN : FR59 3000 1002 79C7 3000 0000 072

BIC : BDFEFRPPCCT

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.

Le bailleur adressera la facture sous format électronique, au moins trente (30) jours avant les dates d'échéance sur le portail « CHORUS FACTURES DE L'ETAT » à l'adresse suivante :

<https://chorus-pro.gouv.fr>

Il devra rappeler le SIRET de l'État ainsi que le numéro d'engagement juridique et le code service qui lui seront communiqués sur demande par le SGAMI.

10.4 Révision du loyer

A la demande du Bailleur, formulée trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, le loyer pourra être révisé tous les trois ans au début de chaque

période triennale, en fonction de la valeur locative des locaux, étant précisé que la variation ainsi constatée ne pourra excéder celle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, l'indice de base départ l'ILAT du 2ème trimestre 2020 soit 114,33.

La révision de loyer sera constatée par avenant.

Article 11 - Charges, impôts 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 le Preneur.

Par ailleurs, il est rappelé que l'article 1521 du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les locaux ou parties de locaux 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 Bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Article 12 - Assurance :

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 qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

Article 13 - 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 de ses opérateurs, à charge par ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

Article 14 - Résiliation :

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

Article 15 - Renouvellement du bail :

Lorsqu'il sera arrivé à son terme le 31 décembre 2029, le bail sera renouvelé aux conditions des présentes sauf intention contraire de l'une des parties, notifiée à l'autre au moins six mois à l'avance. Le nouveau loyer sera alors estimé par le service 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'ILAT publié par l'INSEE, l'indice de référence étant l'ILAT du 2nd trimestre 2020.

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 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 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.

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 territorialement compétente.

Le présent bail est établi en 4 exemplaires, dont un pour la Direction Départementale des Finances publiques de la Savoie (Service Local des Domaines), un pour la Direction Régionale des Finances Publiques d'Auvergne-Rhône-Alpes et département du Rhône (Pôle de Gestion Domaniale à Lyon), un pour le Bailleur et un pour le service occupant.

Dont acte.

Fait à Chambéry, le

Le Bailleur,	Le Preneur, le Directeur départemental des finances publiques de la Savoie,
Le Préfet,	

Annexes paraphées :

Annexe 1 : copie de la délibération du Conseil communautaire

Annexe 2 : État des risques et pollutions

Annexe 3 : fiche récapitulative DTA

Annexe 4 : RIB sur lequel doit être versé le loyer

