

N°24-2023

O B J E T : Renouvellement bail pour les locaux à usage administratif du Commissariat sis avenue Marius Chalve entre la commune et l'État Section BR n°45

Nature : Décision du Maire prise par délégation

Matière : Domaine et patrimoine-Locations

ACTE NOTIFIÉ LE

EXTRAIT
du REGISTRE des ARRÊTES du MAIRE

Nous, MAIRE de la Commune de MIRAMAS,

VU l'article L.2122-22 et L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales,

VU l'article L2125-1 du Code de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la délibération n°27-2020 du Conseil Municipal de Miramas du 10 juin 2020, donnant délégation d'attributions du conseil municipal au Maire,

VU le bail établi pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2023 entre la commune de Miramas et l'Etat et portant sur la mise à disposition des locaux pour le Commissariat, sis avenue Marius Chalve à Miramas,

CONSIDÉRANT que l'Administration Générale des Finances Publiques, représentée par la Directrice Régionale PACA et Bouches du Rhône des Finances Publiques, a sollicité le renouvellement du contrat à compter du 1^{er} janvier 2023,

CONSIDÉRANT l'accord de la commune,

DECIDONS

En exécution des pouvoirs susvisés,

- **DE RENOUELER** le bail d'occupation des locaux à usage administratif du commissariat, situés avenue Marius Chalve, cadastrés section BR n°45, moyennant un loyer annuel de 8106,24€ (charges non comprises). Ce nouveau bail est conclu entre la commune de Miramas (bailleur) et l'État, représenté par l'Administrateur Général des Finances Publiques (Locataire) pour la période du 1/01/2023 au 31/12/2028.

- **DITQUE** la recette sera affectée au budget de la commune, chapitre et article correspondants. Madame la Directrice Générale des Services et Monsieur le Trésorier d'Istres sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision. fait à Miramas, le 14/02/2023.

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de la date de publication
le: 01/03/23

Le Maire

Frédéric VIGOUROUX



Conformément à l'article R421-5 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le cas échéant, la saisine pourra notamment s'effectuer par voie de dématérialisation depuis le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 28/02/2023

Reçu en préfecture le 28/02/2023

Publié le



ID : 013-211300637-20230214-2023_024-CC

QA Site 139 536

QA Composant de Site

PACA/65 900 000 6100

À Marseille, le 21/12/2022

Direction régionale des Finances publiques
 de Provence-Alpes-Côte d'Azur
 et du département des Bouches-du-Rhône
 PÔLE GESTION PUBLIQUE
 Division des Missions Domaniales
 16, Rue Borde
 13357 MARSEILLE cedex 20


 Sandrine RAYNAUD
 Inspectrice Divisionnaire
 des Finances publiques

BAIL COMMISSARIAT MIRAMAS

Adresse	16 Av. Miramas - Châteauneuf - 13140 Miramas		Références cadastrales	IR 45
	Infos locaux	Infos PGD / SLD		Infos Facturation
Libellé du contrat	Commissariat Miramas	N° PAB-WEB	PA-0364-2022	Siret
Service occupant	SGAMI	N° Chorus	139 536	Code service
Propriétaire	Commune de Miramas	Code unité immo	182 610	N° engagement juridique
Durée du bail	6 ans	N° contrat Chorus	65000000 6100	Montant du loyer

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX **21 DEC. 2022**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Commune de Miramas, représentée par son Maire, dont les bureaux sont situés Hôtel de Ville, Place Jean Jaurès – 13148 Miramas

PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE « LE BAILLEUR »

ET

Madame l'Administratrice générale 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 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 01/09/2021 ;

assistée de Monsieur le Préfet de la zone de défense et de sécurité sud, représenté par ~~Monsieur Christian CHASSAING~~, Secrétaire général de la zone de défense et de sécurité Sud, dont les bureaux sont situés 299 chemin de Sainte-Marthe – CS 90495 – 13311 Marseille cedex 14, en vertu de l'arrêté de délégation de signature du 30/11/2021 pris par Monsieur le Préfet de région, préfet de zone, représentant le Ministère de l'intérieur ;

PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE « LE PRENEUR »

GB AC FV

EXPOSE

Envoyé en préfecture le 28/02/2023

Reçu en préfecture le 28/02/2023

Publié le

location des locaux sis 16 Av.

ID : 013-211300637-20230214-2023_024-CC

S²LO

Aux termes d'un contrat en date du 25/07/2017, l'État a pris en bail à usage de bureaux les locaux sis 16 Av. Marius Chave – 13140 Miramas, à compter du 01/01/2017, afin d'abriter un Commissariat de Police.

Le bail est venu à expiration le 31/12/2022. Les Parties ont en conséquence convenu de procéder au renouvellement du bail aux conditions suivantes, à compter du 01/01/2023.

La Division des missions domaniales a été consultée 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 XX/XX/2022, sous la référence n° 2022-XXXXX-XXXXX.

Article 1 : Désignation et consistance des locaux

La Commune de Miramas donne à bail à l'État (Ministère de l'Intérieur) représenté par Madame l'Administratrice générale 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 du Domaine, les locaux dont la désignation suit :

Adresse :

16 Av. Marius Chave – 13140 Miramas

Références cadastrales :

BR 45

Surfaces :

Surfaces utile brute (SUB) : 388,04 m²

Consistance des locaux :

Au rez-de-chaussée :

Bureaux en open-space, dégagements et circulations, sas, salle informatique, locaux techniques, coffre-fort, local médical, vestiaire, douche, sanitaires, salle aveugle, espace de réception du public, laboratoires, locaux de rétention et garde à vue, local gardiennage, cafétéria

Locaux annexes :

Hangar, entrepôt, garage et aire de stationnement

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.

Article 2 : Destination des locaux

La présente location est consentie à l'usage de bureaux.

Article 3 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six (6) ans à compter du **01/01/2023 jusqu'au 31/12/2028** sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après «Résiliation».

GB HC FV

Article 4 : État des lieux

Aucun état des lieux ne sera dressé, celui-ci ayant déjà été réalisé déjà installé dans les locaux.

Envoyé en préfecture le 28/02/2023

Reçu en préfecture le 28/02/2023

Publié le

ID : 013-211300637-20230214-2023_024-CC

S²LO

antérieurement, l'occupant étant

Le Preneur est autorisé après accord du Bailleur, à faire à ses frais dans les locaux loués les 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.

Article 5 : Loyer

5.1 : Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **huit mille cent-six euros vingt-quatre centimes (8 106,24 €)**.

5.2 : Modalité de paiement du loyer

Le loyer sera payé trimestriellement par avance. Le Bailleur adressera les avis d'échéance sur lesquels figureront ses coordonnées bancaires, au moins trente (30) jours avant les dates d'échéance au service gestionnaire via le site Chorus-pro : <https://www.chorus-pro.gouv.fr>

Siret : 11000201100044

Code service : Mi5PLTF013

Numéro EJ :

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Intérieur et sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur au Preneur dont le RIB est annexé (Annexe 1) :

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.

5.3 : Indexation triennale du loyer

Les Parties conviennent d'indexer le loyer ci-dessus sur l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indexation triennale jouera de plein droit à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation devrait donc s'effectuer à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, soit pour la première fois le **01/01/2026**, en prenant pour :

- indice de référence, le dernier indice ILAT publié à la date de la prise d'effet du bail, soit celui publié au titre du **2^e trimestre de l'année 2022 : 122,65**
- indice de comparaison, le dernier indice ILAT publié au jour de l'indexation du même trimestre.
- les années suivantes, chaque indexation s'effectuera en prenant pour référence le loyer de l'année écoulée et pour :
 - indice de référence, l'indice de comparaison ILAT ayant servi à la précédente indexation du loyer
 - indice de comparaison, le dernier indice ILAT publié au jour de l'indexation du même trimestre.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Le Bailleur adressera pour information, une lettre recommandée en accusé réception à l'adresse de quittancement du service occupant, au moins trente (30) jours à l'avance, le nouveau montant du loyer indexé et les éléments de calcul le justifiant.

GB
FV HC

Article 6 : Obligations du Bailleur

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
- assurer au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail
- effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code civil
- prendre en charge les réparations occasionnées par vétusté ou force majeure
- 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 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.
- admettre 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 : 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 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'État.

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'État. L'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe, le Bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

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, 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.

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

Article 10 : 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, à charge par ce dernier d'assurer toutes les obligations du contrat.

Article 11 : Résiliation

Le Preneur aura la faculté de donner congé à tout moment, dans ces mêmes conditions de forme, moyennant le respect d'un préavis de trois (3) mois.

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

Article 12 : Renouvellement du bail

Lorsqu'il sera arrivé à son terme soit le **31/12/2028** 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.

Article 13 : 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.

L'État 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'État devra notamment assumer ses risques locatifs.

Article 14 : Pacte de préférence

Le Bailleur promet, et engage de la même manière ses ayants-droits, de consentir au Preneur la préférence, à égalité de conditions avec un tiers, au cas où il déciderait de consentir la vente partielle ou totale des lieux loués que ce soit en cours de Bail renouvelé ou reconduit ou à l'expiration du Bail renouvelé ou reconduit par arrivée du terme ou en cas de résiliation.

Lorsque le Bailleur envisagera de vendre les lieux, objet des présentes, il en informera le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR).

Le Bailleur notifiera au Preneur, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente.

A compter de la réception de l'offre, le locataire disposera d'un délai d'un (1) mois pour se prononcer. En cas d'acceptation, il disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente, le cachet de la poste faisant foi. A défaut d'avoir répondu dans les délais ci-dessus, le Preneur sera réputé avoir renoncé à l'offre et le Bailleur pourra librement céder les biens dont il s'agit.

Cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais le Bailleur s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

Article 15 : Transfert de propriété des immeubles loués

En cas de cession ou de vente de l'immeuble ou de décès du Bailleur, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

Article 16 : État des risques naturels 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 naturels et pollutions, 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 2) et le Preneur déclare en avoir pris connaissance.

Article 17 : 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 le Preneur à 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.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence de déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par le bailleur ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Envoyé en préfecture le 28/02/2023
Reçu en préfecture le 28/02/2023
Publié le 28/02/2023
ID : 013-211300637-20230214-2023_024-CC

Article 18 : 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 bail (Annexe 4), le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Article 19 : Risque de pollution

Le Preneur 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.

PROCÉDURE

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'État est compétent si ladite exécution tend 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.

ÉLECTION 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'Administratrice générale des finances publiques, Directrice régionale des finances publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, assisté de Monsieur le Secrétaire général de la zone de défense et sécurité sud, en leurs bureaux respectifs

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour l'Administration chargée des Missions domaniales, un pour le Bailleur et un pour le service intéressé.

 Le Bailleur	 Le service occupant,
Le Preneur, L'Administratrice générale des finances publiques, Directrice régionale des finances publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône	
 Géraldine BAZIN Administrateur des Finances publiques Adjoint	

GB AC FV