

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES DU RHÔNE
=====

COMMUNE DE MIRAMAS

EXTRAIT
du REGISTRE des ARRÊTES du MAIRE

N°280-2023

O B J E T : Renouvellement du bail
entre la Commune de Miramas et IEN
Ministère de l'Éducation nationale, de
la Jeunesse et des Sports

Nous, MAIRE de la Commune de MIRAMAS,

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

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

Nature : Décision du
Maire prise par
délégation

CONSIDÉRANT la décision n°96-2017 mettant à
disposition des locaux pour L'IEN,

Matière : Domaine et
patrimoine-Locations

CONSIDÉRANT que la commune de Miramas
souhaite renouveler le bail IEN pour les locaux situé
Résidence de l'Espiguette, avenue de la République
sur Miramas,

ACTE NOTIFIÉ LE :

CONSIDÉRANT que la convention initiale du
15/06/2017 est arrivée à échéance,

DECIDONS

En exécution des pouvoirs susvisés,

- **D'ÉTABLIR** un renouvellement du bail de location entre la Commune de Miramas et le
Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports.

Ce bail est consenti et accepté à compter du 15/06/2023 pour se terminer le 14/06/2029.

Le loyer annuel est de 8 888,08 € HC.

- **D'AFFECTER** la recette au budget communal, chapitre et article correspondants.

- Madame la Directrice Générale des Services et Madame la Trésorière d'Istres, sont
chargées, chacune en ce qui la concerne de l'exécution de la présente décision.

Fait à Miramas, le 10/11/2023.

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 : 16/11/24

Le Maire
Conseiller Métropolitain
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 16/01/2024

Reçu en préfecture le 16/01/2024

Publié le 16/11/24



ID : 013-211300637-20231110-2023_280-CC

Identification dans CHORUS RE-FX ou

200380

OA Site

453740

OA Composant de Site

PA-0412-1-2023

A Marseille, le

21/12/2023



BAIL IEN MIRAMAS

Adresse	Av. de la République - Résidence de l'Espiguette - 13140 Miramas		Références cadastrales	DY 58	
Infos locaux		Infos PGD / SLD		Infos Facturation	
Libellé du contrat	IEN Miramas	N° PAB-WEB	PA-0412-1-2023	Siret	11000201100044
Service occupant	Rectorat	N° Chorus	200 380	Code service	PA0000006
Propriétaire	Commune Miramas	Code unité immo	453 740	N° engagement juridique	2000356371
Durée du bail	6 ans	N° contrat Chorus	65000000	Montant du loyer	8 888,08 €

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Commune de Miramas représentée par son Maire en exercice dont les bureaux sont situés à l'Hôtel de Ville, Place Jean Jaurès – 13148 Miramas.

PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE « **Le Bailleur** »

ET

Madame l'Administratrice générale de l'État, 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 30/06/2021 ;

assistée de Monsieur le Recteur de la région académique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Recteur de l'Académie d'Aix-Marseille, Chancelier des Universités, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports ;

PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE « **Le Preneur** »



fr
SS

EXPOSÉ

L'État (Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports) et la Commune de Miramas ont conclu un bail relatif à l'IEN de Miramas. Ce dernier arrive à échéance le 14/06/2023.

Il a été décidé de renouveler ce bail.

Dans le cadre d'un regroupement de services, les inspecteurs de l'Éducation nationale chargés de l'adaptation scolaire et de la scolarisation des élèves handicapés d'Arles (IEN ASH) rejoignent l'équipe de Miramas. A ces fins la Commune accepte de mettre à la disposition de l'État une surface supplémentaire de 147 m² composée de 3 bureaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble.

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 25/08/2023, sous la référence n° 2023-13063-44454.

Article 1 : Désignation

Le Bailleur donne à bail à l'État représenté par la Directrice départementale des finances publiques des Bouches-du-Rhône, un ensemble immobilier à usage de bureaux dont la désignation suit :

Localisation :

Av. de la République - Résidence de l'Espiguette – 13140 Miramas.

Références cadastrales :

BY 58

Superficie :

SDP = 296 m²

Descriptif des lieux loués :

Au Rez-de-chaussée (147 m²) : 1 hall d'accueil, 3 bureaux, 1 open-space, 1 salle de réunion, dégagement et sanitaires

Au 1^{er} étage (149 m²) : 7 bureaux, sanitaires et dégagement

Article 2 : Règlementation 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 : Durée du contrat

Le présent bail, qui ne pourra en aucun cas être assimilé à un bail commercial, est consenti et accepté à compter du **15/06/2023** pour se terminer le **14/06/2029**, sauf résiliation anticipée reconnue au profit du Preneur au paragraphe ci-après « Résiliation ».

Article 4: Loyer

4.1 Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **huit mille huit-cent quatre-vingt-huit euros huit centimes hors charges (8 888,08 € HC)**.

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

4.2 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>

FV
SS

Siret : M 000 200 000 44
Code service : F A C C O O O O O O O O O O
Numéro EJ : 2000 356 371

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports. Il sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur au preneur dont le RIB est ci-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.

4.3 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 **15/06/2026**, 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 **4^e trimestre de l'année 2022 : 126,66**
- 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.

Article 5 : 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

Fv
SS
71

Article 6 : 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 7 : État des lieux

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

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. A l'issue du bail, les locaux devront être restitués en bon état d'usage.

Article 8 : 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.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux après information préalable par le bailleur, 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 Bailleur.

Article 9 : 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, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnisations 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 10 : 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 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.

10/11 FV BS

Article 11 : 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 12 : 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.

Article 13 : Travaux

Le Preneur 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.

Le Preneur 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 Bailleur, sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception, lequel Bailleur ne pourra refuser sans motif légitime et sérieux. L'autorisation du Bailleur 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 le Preneur aura fait dans les lieux loués, profiteront au Bailleur au départ du Preneur. En contrepartie, le Bailleur renonce, dès à présent, à exiger du Preneur que les lieux soient remis en état, aux frais du Preneur, à l'expiration du présent bail.

Le Bailleur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Preneur, 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 bailleur 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 le Preneur.

Article 14 : Impositions et contributions

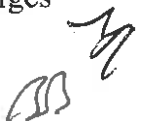
Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport à l'immeuble loué, sont à la charge du bailleur, à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui seront remboursées par l'État.

Il est précisé que, d'une manière générale, concernant les impôts pouvant être imputés au Preneur, leurs montants doivent correspondre strictement au local occupé par le Preneur et s'il y a lieu, à sa quote-part des charges relatives aux éléments d'équipements et services communs des parties communes nécessaires à l'exploitation du local loué (éclairage, eau, chauffage, ventilation à usage commun, entretien des espaces verts etc). Ainsi, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de charges, à caractère locatif, à titre provisionnel.

Le montant annuel hors taxe des provisions pour charges, s'élève à la somme de **deux mille soixante euros (2 060 €) au titre de l'année 2022**.

Le Bailleur communique impérativement au Preneur, le décompte, puis la régularisation des comptes de charges, au plus tard avant le terme de l'année suivante celle au titre de laquelle ils sont établis ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition de charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande et dans un délai de trente (30) jours, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci (contrats, factures etc.). A défaut de régularisation annuelle ou de la production de justificatifs, les charges pourront faire l'objet d'un rappel de charges indues ou ne seront pas dues.

Fv 

Pour une meilleure compréhension, les Parties comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, que sont qualifiées de charges non récupérables par le Bailleur sur le Preneur, les dépenses exposées pour :

- Les primes d'assurance souscrites par le Bailleur pour garantir l'immeuble
- Les charges financières et agios
- Les honoraires du syndic de copropriété
- La taxe foncière
- La dératisation / désinsectisation
- Frais de gestionnaire
- Grosses réparations et remplacements assimilables (Gaines d'ascenseurs, installations de chauffages, remplacement des vannes et robinets de tuyauteries, remplacement du système de climatisation etc.)
- Le ravalement de l'immeuble
- Location de conteneurs d'ordures ménagères
- Travaux de réfection du plancher
- Réfection des peintures des halls d'entrée, corridors et escaliers
- Abonnement de télésurveillance/ téléalarme
- Les dépenses de personnels autre que celles correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.

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 bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Article 15 : Assurance contre l'incendie

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 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 16 : 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'assumer toutes les obligations du contrat.

Article 17 : Résiliation

En outre, et dans le cas où, par suite de suppression, transfert, fusion ou concentration de service, 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 lettre recommandée en accusé réception, trois (3) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

Article 18 : Renouvellement du bail

Lorsque le bail sera arrivé à son terme et sauf intention contraire notifiée par exploit d'huissier, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la location sera constatée par des baux renouvelés de même durée. Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au preneur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

Il est entendu par les parties que dans l'hypothèse d'une augmentation de loyer lors d'un renouvellement de bail, celle-ci est limitée à 10 % par rapport au dernier loyer annuel acquitté par le preneur.

AS FS M

Article 19 : Clause résolutoire

Les Parties conviennent qu'en cas d'inexécution par l'une d'entre elles, de l'un quelconque de leurs engagements, tel que le non-paiement d'une échéance de l'un des termes du loyer ou des charges et impôts récupérables par le Bailleur ou le non-respect par le Bailleur de ses obligations de délivrance et d'entretien, le présent bail pourra être résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur ou au Preneur, un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter les travaux, restée infructueuse. à peine de nullité, cette mise en demeure doit mentionner l'inexécution de l'obligation et la déclaration par l'une des Parties d'user du bénéfice de la présente clause, ainsi que le délai d'un mois imparti pour régulariser la situation.

Article 20 : 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 21 : 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 départementale 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 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 exclusifs de la juridiction de l'ordre judiciaire territorialement compétente.

Article 22 : Élection de domicile

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


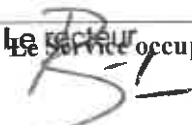

Le Bailleur en son domicile sus-indiqué :

Le Preneur, Madame l'Administratrice générale de l'État, Directrice régionale des Finances publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, assistée de Monsieur le Recteur de la région académique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Recteur de l'Académie d'Aix-Marseille, Chancelier des Universités, en leurs bureaux respectifs

Conclusion de l'acte

Le présent bail est établi en 3 exemplaires, à destination de la Direction régionale des finances publiques, du bailleur et du service intéressé.

Fait à Marseille, le 10.11.2023

 <p>Le Bailleur</p>	<p>Le Service occupant</p>  <p>Bernard BEIGNIER</p>
<p>Le Preneur Madame l'Administratrice générale de l'État, Directrice régionale des finances publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône <small>Le Responsable du Pôle Gestion Domaniale</small></p>  <p>Thierry MOUOT <small>Inspecteur Principal des Finances Publiques</small></p>	

FJ TM

Envoyé en préfecture le 16/01/2024

Reçu en préfecture le 16/01/2024

Publié le 16/11/24



ID : 013-211300637-20231110-2023_280-CC

DRAPIE
Arrivée le :
21 NOV. 2023
Attribution :
Copie :