

BAIL SOUS CONDITION SUSPENSIVE A USAGE DE BUREAU

N ° CHORUS: 194654/433563

Entre les soussignés :

1). La SA DEVELOPPE EQUIPE SERVICE domiciliée 41 avenue Montaigne 75008 PARIS identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 321 762 213 00015 dont le siège social est à Paris (75800) – 41, avenue Montaigne représentant le propriétaire la SCI LA GRANDE GARENNE D'ANGOULEME, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Paris numéro 2012 D 00498, et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 539 427 92, en vertu d'un mandat du

partie ci-après dénommée "le bailleur" d'une part,

2) Madame Marie-José GUICHANDUT, Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente, dont les bureaux sont 3 rue Pierre Labachot -16017 ANGOULEME agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution de l'article R4111-8 du code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature du 17/01/2014 qui lui a été donnée par monsieur Le Préfet de la Charente,

Assistée de Madame la Préfète Déléguée pour la Défense et la Sécurité de la zone Sud-Ouest dont les bureaux sont situés à Bordeaux, 89 cours Dupré Saint-Maur, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Intérieur, SGAMI Sud-Ouest,

partie ci-après dénommée "le preneur" d'autre part,

3)- Monsieur le maire d'ANGOULEME, agissant au nom de la commune d'Angoulême en vertu d'une délibération en date du intervenant en qualité de financeur pour partie du projet.

il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

L'État (Ministère de l'intérieur -SGAMI) a décidé de prendre à bail un local aménagé par le bailleur à usage de bureau de police sis à Angoulême, centre commercial de la Grande Garenne, appartenant au bailleur.

ci-après dénommé l'immeuble

Par délibération du conseil municipal du Monsieur le maire d'Angoulême s'engage, au titre de la politique de la ville, à participer au financement de cet aménagement conformément au programme "besoins immobiliers" annexé au présent bail.

Le maire s'engage à participer au financement de cet aménagement à hauteur de 40 000 € TTC selon les modalités suivantes:

- 10 000€ seront versés à la SODES dès la signature du présent bail,
- le solde de 30 000 € sera versé à l'ouverture du bureau de police sur présentation d'une facture de la société SODES établissant le montant total à la charge de la ville (40 000 €) et l'acompte versé. Cette facture sera accompagnée des justificatifs des travaux.

A compter de la signature du bail, le bailleur dispose d'un délai de 12 mois maximum pour livrer le bureau de police. Passé ce délai, l'État et la ville seront libérés de toute obligation vis à vis du bailleur.

Si la mise à disposition est réalisée avant ce délai de 12 mois, un avenant sera établi afin de prendre en compte la date effective du début d'occupation.

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

CONVENTION

Le bailleur donne à bail à l'État, représenté par le Directeur Départemental des Finances Publiques du département de la Charente qui accepte:

Le lot n°8 d'une surface utile d'environ 79 m² au rez de chaussée du centre commercial de la Grande Garenne représentant une surface utile totale de 1698 m² situé à ANGOULÊME, 38 rue Pierre AUMAITRE cadastré CW 556.

Tels au surplus, que ce local s'entend, se poursuit et comporte, 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.

DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 10 ans, qui commencera à courir à la date à laquelle les locaux seront mis à la disposition du service preneur.

De convention expresse entre les parties, le preneur renonce à donner congé avant le terme des 10 premières années.

ÉTAT DES LIEUX

Le bailleur s'engage à effectuer les travaux d'aménagement selon le programme en annexe 1 et ce, dans un délai de 12 mois à compter de la signature du présent bail.

Le preneur prendra le local loué dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties et établi en double exemplaire par le service gestionnaire.

Le preneur est autorisé à faire à ses frais, les constructions ou installations et aménagements qu'il juge opportuns. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations.

Dans le cas où, pour une raison quelconque du Preneur, cet état des lieux ne serait pas dressé et notamment si le Preneur s'abstenait d'y concourir, les locaux seraient considérés comme ayant été loués en bon état.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CINQ MILLES EUROS hors taxes (5000 HT€), payable trimestriellement à terme échu.

Il sera majoré du montant de la TVA étant précisé que le bailleur, en application des dispositions de l'article 260-2°-b du code général des impôts, opte pour le paiement de la TVA sur cette location de locaux nus à un preneur non assujetti à la TVA. Le preneur donne son accord exprès à cette option.

Les loyers et de la provision pour charge seront payables trimestriellement à terme échu à compter de la livraison des lieux.

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'intérieur - SGAMI dont il dispose, et sera viré sur le compte: RIB de la société à fournir, le service des domaines ne pouvant en aucune manière être mise en cause à ce sujet.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera indexé chaque année, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié trimestriellement par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). L'indice de départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail.

CHARGES, IMPOTS ET TAXES

En application du décret Décret n°87-713, le bailleur fournira en **annexe 2**, la liste des charges récupérables auprès du preneur ainsi que leur estimation annuelle.

Une provision annuelle dont le montant sera déterminé d'un commun accord entre le bailleur et le preneur, sera versée avec le premier terme du loyer. Cette provision pourra être réactualisée annuellement sur la base des charges réellement payées par le Bailleur, à l'aide des clés de répartition de la division en volume.

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 au local 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 entendu que, le preneur :

- fera son affaire personnelle du règlement direct de ses propres consommations de téléphone, d'eau, d'électricité ou autres fluides.
- est exempté du remboursement de la taxe foncière
- est exonéré du paiement de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères en vertu de l'article 1521-II du code général des impôts qui exonère de cette taxe, les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'État et affectés à un service public. L'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.
- est dispensé, l'État étant son propre assureur, 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 occupant sera déterminée suivant les règles de droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

TRANSFERT DE SERVICE

Les locaux loués sont destinés à l'usage exclusif de poste de police.

Toutefois, la présente location étant consentie à l'état, il est expressément convenu que le bénéficiaire 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.

RÉSILIATION

A l'expiration du bail, dans le cas où, par suite de suppression, concentration ou transfert de service, l'État 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 simple lettre recommandée, six mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours. Il appartient au service du domaine d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire

RENOUVELLEMENT

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, le bail ne pourra être renouvelé par tacite reconduction.

ASSURANCES

L'État étant son propre assureur, le bailleur le dispense de contracter une police d'assurances pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente location. 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.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1. 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.
1. Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.
2. Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.
3. 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.
4. Il prendra à sa charge les adaptations des locaux qui découleront des évolutions réglementaires d'ordre publique.
5. États des risques naturels et technologiques
6. Conformément aux dispositions de l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur s'engage à produire un diagnostic de performance énergétique avant l'entrée dans les lieux du preneur.
7. SINISTRES. le bailleur déclare qu'à sa connaissance les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurances, garantissant les risques de catastrophes naturelles (art L. 128-2 du code des assurances).

OBLIGATIONS DU PRENEUR

1. Le preneur devra souscrire tous les contrats d'entretien nécessaires à la bonne conservation des équipements du local, dans la limite de ses obligations.
1. Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du code civil et la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987.
2. Il souffrira que le bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent.
Si ces réparations durent 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.
3. Il devra laisser visiter les lieux loués par le bailleur et son architecte, à un moment convenant aux deux parties au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état.
4. 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.

PROCÉDURE

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail, conformément à l'article R 2331-2 du code général de la propriété des personnes publiques, le Domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

Le Directeur Administratif Judiciaire 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.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs bureaux respectifs. Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour le bailleur, un pour le preneur (service du domaine) et un pour le service occupant.

DONT ACTE

Fait à ANGOULEME le

Le Bailleur

Le Preneur

- La Direction départementale des Finances publiques

- Le Ministère de l'intérieur - SGAMI Sud-Ouest

La Ville d'Angoulême