

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BAIL

POUR DES LOCAUX À USAGE DE BUREAUX

Référence : locaux de la douzième circonscription, École primaire « Les Trianons » 13 rue Cramail à Rueil-Malmaison

Entre les soussignés:

1° La Commune de Rueil-Malmaison, représentée par Monsieur Patrick OLLIER, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, 13 boulevard Foch (Hauts-de-Seine), dûment habilité à signer les présentes en vertu de la délibération n°184 du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2021,

Partie ci-après dénommée « Le Bailleur »,

D'une part,

2° L'État, représenté par Madame la Directrice départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine dont les bureaux sont situés au Centre Administratif Départemental 167 à 177 Avenue Frédéric et Irène Joliot Curie – 92000 Nanterre, agissant en exécution de l'article R 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et en vertu de la délégation de signature donnée par le Préfet du département des Hauts-de-Seine, aux termes d'un arrêté PCI 2020-083 du 24 août 2020,

Elle-même représentée par Madame Sylvie MENARD, Inspectrice divisionnaire des Finances publiques hors classe, agissant en vertu de la délégation de signature donnée par la Directrice départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine, aux termes d'un arrêté n°2022-029 du 30 mai 2022,

Assisté de Madame Charline AVENEL, Rectrice de l'Académie de Versailles dont les bureaux sont situés 3, boulevard de Lesseps, 78017 Versailles cedex, nommée à ses fonctions par décret du Président de la République du 24 octobre 2018, intervenant en qualité de représentant du Ministère de l'Éducation Nationale et de la Jeunesse.

Partie ci-après dénommée « Le Preneur »,

D'autre part,

EXPOSE

Aux termes d'un acte en date du 18 août 2014, l'État (Ministère de l'Éducation nationale) a pris en location des locaux dépendant d'un immeuble sis à Rueil-Malmaison 13 rue Cramail, actuellement occupés par les services départementaux de l'Éducation nationale des Hauts-de-Seine.

La location arrivant à expiration le 31 décembre 2022, le Preneur et le Bailleur sont convenus de ce qui suit en vue d'en assurer le renouvellement.

BAIL

Article 1 : Désignation

La Commune de Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine) met à disposition de l'État, pour les besoins du Ministère de l'Éducation nationale représenté par le Directeur académique des Hauts-de-Seine, les locaux ci-après désignés.

Les locaux donnés en location dépendent d'un immeuble sis à Rueil-Malmaison, 13 rue Cramail, dont la Commune de Rueil-Malmaison est propriétaire. Ils comprennent deux niveaux.

1) Au rez-de-chaussée:

- un garage;
- une cuisinette;
- une bibliothèque;
- un placard;
- un atelier;
- un dégagement.

2) À l'étage supérieur :

- quatre bureaux;
- un hall d'entrée;
- des installations sanitaires.

Le tout d'une superficie utile brute de 145,09 m² (à l'exception du garage qui ne compte pas dans la SUB).

Tel, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus ici une plus ample description, le Preneur déclarant bien les connaître pour être déjà occupés par ses services.

Les clauses et conditions de ce bail sont consenties et acceptées aux conditions ordinaires et de droit commun en matière locative, conformément aux dispositions du Code civil et des lois en vigueur, pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Article 2 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives qui commencera à compter du PREMIER JANVIER DEUX MILLE VINGT-TROIS (01/01/2023) pour finir le TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ (31/12/2025), TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-HUIT (31/12/2028), TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MILLE TRENTE ET UN (2031), avec faculté pour l'une ou l'autre des parties de faire cesser la location à la fin de chaque période triennale, à la condition de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception au moins six mois avant l'expiration de la période en cours ou sauf résiliation anticipée prévue à l'article 8.

Article 3 : État des lieux

L'état des lieux dressé contradictoirement lors de la prise de possession initiale continuera de produire ses effets jusqu'à l'expiration du présent bail.

Conformément à l'article 1755 du Code civil, le Preneur sera dispensé, lors de son départ, d'effectuer tous travaux de réfection (peintures, moquettes, remplacement d'appareils, etc.), dès lors qu'ils seront occasionnés par la vétusté.

De même, un état des lieux de sortie contradictoire sera réalisé entre le Preneur et le Bailleur, ce dernier étant présent ou représenté par son mandataire sur place.

Article 4 : Loyer et Charges Locatives

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes, hors charges de 20 000€ (VINGT MILLE EUROS) à compter du 1er janvier 2023 pour les trois premières années du bail, payable trimestriellement à terme à échoir, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Pour les trois années suivantes, le loyer annuel s'élèvera à 24 000 € (VINGT-QUATRE MILLE EUROS) à compter du 1er janvier 2026 et à 28 000 € (VINGT-HUIT MILLE EUROS) à compter du 1er janvier 2029.

À ce loyer s'ajoutent les charges locatives payables à terme à échoir en fonction du relevé des compteurs et de l'émission d'un titre de recette. Ce titre accompagné d'un état détaillé des sommes à payer sera transmis au Preneur au cours du premier semestre de l'année suivante via Chorus Pro.

Il est précisé que le montant du loyer et des charges sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits dont il dispose, le service des Domaines ne pouvant en aucune manière être mis en cause à ce sujet.

Dans le cadre de la dématérialisation des factures de l'État, les titres seront déposés dans l'application Chorus Pro. Toutes les informations utiles à la mise en œuvre de ces procédures sont sur le site <https://chorus-pro.gouv.fr/>.

Au moment de la transmission du titre il conviendra d'indiquer les éléments ci-dessous :

- Destinataire : **Services de l'État** (11000201100044).
- La référence de l'engagement juridique (numéro d'EJ) : **2000335412**
- Le code du service exécutant :
- Pour les titres de loyer : **FAC0000078**
- Pour les titres annuels de régularisation de charges : **RECCHOR078**

Article 5 : Révision du loyer

Il est précisé que le loyer ne fera pas l'objet d'une indexation annuelle.

Article 6 : Imposition et charges

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 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.

La taxe foncière et la taxe annuelle sur les bureaux ne donneront lieu à aucun remboursement de la part du Preneur.

Article 7 : Transfert de service

La présente location étant consentie à l'État, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré, sous réserve d'en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception au moins un mois avant la date dudit transfert, à tout moment, à l'un de ses services, à charge par ce dernier d'assurer toutes les obligations du contrat sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

Article 8 : Résiliation

En outre, et 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 Bailleur par simple lettre recommandée, six mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

Article 9 : Renouvellement

Lorsqu'il sera arrivé à son terme soit le 31 décembre 2031, 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. Il appartient à la Directrice départementale des Finances publiques d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire.

Article 10 : Obligations du Bailleur

1°) Le Bailleur s'engage à tenir les lieux clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

2°) Conformément à l'article 1719 du Code civil, il assure au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail et s'oblige à effectuer à ses frais les travaux de mise aux normes qui résulteraient d'un changement de législation ou de réglementation.

3°) Il s'engage à veiller à ce que les passages, escaliers et autres dépendances à usage commun soient maintenus en bon état de propreté et libre d'accès.

4°) Il s'oblige à effectuer toutes les opérations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code Civil.

5°) Il sera également tenu aux grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil. Il conserve à sa charge les grosses réparations et le remplacement du gros équipement.

6°) Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 à L.1334-13 ainsi que des articles R.1334-1 à R.1334-29 du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante dans les immeubles bâtis.

7°) Conformément à l'article L.125-5 modifié par l'Ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016, est annexé au présent Bail l'état des risques et pollutions établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués.

8°) Conformément aux dispositions des articles L.126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent Bail un diagnostic de performance énergétique relatif à l'Immeuble.

Article 11 : Obligations du Preneur

1°) Le Preneur maintiendra les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien. 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 le décret n°87-712 du 26 août 1987. Le Preneur restant pleinement responsable de ses aménagements et des aménagements spécifiques qu'il aura fait réaliser par le Bailleur, il devra non seulement les entretenir mais également procéder à leur remplacement si cela s'avérait nécessaire.

2°) Il souffrira que le Bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location, conformément à l'article 1724 du Code civil, quelque incommodité qu'elle lui cause. Si ces réparations durent plus de vingt-et-un 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 le Bailleur et son architecte visiter les lieux loués, à un moment convenant aux deux parties pendant toute la durée du bail, au moins une fois par an, afin de s'assurer de leur état. 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.

4°) Il ne pourra faire dans les lieux loués, aucun changement de distribution, ni percement de murs sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Tout changement qu'il aurait fait avec cette autorisation ainsi que les embellissements et améliorations resteront en fin de jouissance au Bailleur, sans aucune indemnité, sauf avis contraire de ce dernier qui pourra exiger la remise en état initial. Il demeure convenu que tous les travaux autorisés devront être exécutés le cas échéant sous la surveillance de l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront à la charge du Bailleur et que les portes, croisées, persiennes et fermetures quelconques adaptées à des percements consentis et exécutés pendant la jouissance demeureront, en fin de location et sans indemnités, la propriété du Bailleur, sauf avis contraire de ce dernier qui pourra exiger la remise en état initial.

5°) Sous réserve des dispositions du paragraphe Transfert de service, le Bailleur ne pourra ni céder son droit à bail, ni sous louer, la location étant consentie uniquement à usage administratif.

Article 12 : 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.

Article 13 : Procédure

Conformément à l'article R. 4111-11 du Code général des propriétés des personnes publiques, le Domaine est compétent 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 Bail, le service occupant est seul compétent.

Enfin, le Bail est régi par les seules dispositions de l'ordre judiciaire territorialement compétent.

Élection de domicile

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

Le Maire de Rueil-Malmaison, en l'Hôtel de Ville de Rueil-Malmaison.

Pour le Preneur, la Directrice départementale des Finances publiques des Hauts-de-Seine et la Rectrice de l'Académie de Versailles en leurs bureaux respectifs.

CONCLUSION DE L'ACTE

Le présent acte est établi en trois exemplaires.

Fait à _____, le ____ / ____ / _____,

Le Bailleur	Le Preneur
	<p data-bbox="922 521 1353 589" style="text-align: center;">Pour la Directrice départementale des Finances publiques</p> <p data-bbox="887 790 1388 824" style="text-align: center;">La Rectrice de l'Académie de Versailles</p>

Listes des annexes

- Annexe 1 : Pouvoirs du Bailleur
- Annexe 2 : Pouvoirs du Preneur
- Annexe 3 : Plan des locaux
- Annexe 4 : ERP
- Annexe 5 : DPE