

DEPARTEMENT
LOIRE
CANTON
RIVE DE GIER
COMMUNE
RIVE DE GIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

DECISION DU MAIRE

DÉCISION N° DEC_2023_0091

**AUTORISANT LA SIGNATURE D'UN BAIL CIVIL AVEC L'ÉTAT POUR
L'OCCUPATION DES LOCAUX SIS 2 RUE DE L'HÔTEL DE VILLE PAR
LA POLICE NATIONALE - 2023 À 2032**

Le Maire,

Vu l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L214-1, L214-2 du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux,

Vu la délibération n° DEL-2020-088 du 23 septembre 2020 portant délégation de fonctions à M. le Maire en matière notamment de louage de choses (alinéa 5),

CONSIDÉRANT qu'aux termes d'un acte administratif en date du 15 juin 2018, il avait été donné à bail à l'État, des locaux à usage de bureaux de Police situés 2 rue de l'Hôtel de Ville 42800 RIVE DE GIER.

CONSIDÉRANT que cette location avait été consentie pour une durée de cinq ans, à compter du 22 mai 2018,

et avait donc pris fin le 21 mai 2023, que le bail étant arrivé à son terme, il convenait d'établir un nouveau contrat à compter du 22 mai 2023,

CONSIDÉRANT que l'État a adressé le nouveau projet de bail le 24 octobre dernier,

DÉCIDE

Article 1 :

De signer un bail civil avec l'État (Direction Générale des Finances Publiques), représenté par Monsieur le Directeur des Finances Publiques du département de la Loire qui accepte, assisté de Madame la Préfète déléguée pour la défense et la sécurité auprès de la Préfète de la zone de défense et de sécurité sud-est, chargée du SGAMI sud-est, des locaux à usage de bureaux de Police au sein de l'immeuble situé 2 rue de l'Hôtel de Ville 42 800 RIVE de GIER. Les locaux sont décomposés ainsi :

- au rez-de-chaussée de l'immeuble, une entrée puis une banque d'accueil, deux bureaux de 11,9 m² et 8,10 m² avec un placard sécurisé, un grand couloir pour accéder à un petit bureau, le tout pour une surface utile brute de 86,6 m².
- au 1er étage de l'immeuble, des vestiaires et des sanitaires pour une surface utile brute elle aussi de 86,6 m².

Ce bail est consenti pour une durée de neuf années, entières et consécutives, à compter du 22 mai 2023 pour se terminer le 21 mai 2032.

Article 2 :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de NEUF MILLE CENT SOIXANTE QUATRE EUROS et CINQUANTE-CINQ CENTIMES, charges comprises (9 164,55 € charges comprises). Eu égard à sa qualité, le Preneur est dispensé de constituer un dépôt de garantie. Le loyer sera réglé trimestriellement, à terme échu, en quatre versements égaux. À la demande du Bailleur formulée trois mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

adressée à la Direction de l'Immobilier du SGAMI Sud-Est, le loyer pourra être révisé tous les trois ans, en fonction de la variation des valeurs locatives des locaux similaires, étant précisé que la variation ne saurait excéder celle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, l'indice de base-départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail : celui du 4ème trimestre 2022 soit 126,66 et l'indice-référence celui du 4ème trimestre de l'année qui précède celle de la révision.

Article 3 :

La présente décision dont il sera rendu compte à la plus prochaine réunion du Conseil Municipal, sera transmise à Monsieur le Préfet de la Loire.

Article 4 :

M. le Maire, Monsieur le Directeur Général des services et M. le trésorier principal sont chargés chacun en ce qui le concerne de la bonne exécution de cette décision. Monsieur le trésorier principal ainsi que le bailleur, recevront copie de cette décision.

Article 5 :

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le Tribunal Administratif de Lyon peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en préfecture de la Loire ;
- date de sa publicité.
- Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité administrative, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :
- à compter de la notification de la réponse de l'autorité administrative ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité administrative pendant ce délai.

Le Tribunal Administratif de Lyon peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA LOIRE
SERVICE LOCAL DU DOMAINE
Bureaux de Police de RIVE DE GIER(42)
n°CHORUS : 115826/515856

B A I L C I V I L

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Maire de la Commune de RIVE DE GIER, dont les bureaux sont en mairie, rue de l'Hôtel de Ville à RIVE DE GIER,

agissant au nom et pour le compte de la Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 2020-88 en date du 23 septembre 2020, dont une copie est jointe en annexe (annexe 1)

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

ET

Monsieur le Directeur des Finances Publiques du département de la Loire dont les bureaux sont 11 rue Mi-Carême, BP 20 502, 42 007 SAINT-ETIENNE,

-agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution des articles R. 4111-1 à R. 4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral n°2023-51 du 7 février 2023 publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la LOIRE, et conformément également à la subdélégation de signature pour les matières domaniales qu'il a lui-même consenti par arrêté du 7 février 2023,

-assisté de **Madame la Préfète déléguée pour la défense et la sécurité** auprès de la Préfète de la zone de Défense et Sécurité Sud Est, chargée 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 et des Outre-Mer,

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

Ci-après dénommées ensemble les "Parties".

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte administratif en date du 15 juin 2018, Monsieur le Maire de la Commune de RIVE DE GIER agissant ès qualités, a donné à bail à l'État représenté par Monsieur le Directeur des Finances Publiques du département de la LOIRE, assisté de Monsieur le Préfet délégué pour la défense et la sécurité auprès du Préfet de la zone de défense et de sécurité sud-est, chargé du SGAMI sud-est, des locaux à usage de bureaux de Police situés 2 rue de l'Hôtel de Ville 42800 RIVE DE GIER.

Cette location a été consentie pour une durée de cinq ans, à compter du 22 mai 2018, pour prendre fin le 21 mai 2023.

Le bail étant arrivé à son terme, il est proposé d'établir un nouveau contrat à compter du 22 mai 2023.

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

CONVENTION

Article 1 – Objet de la convention :

Monsieur le Maire de la Commune de RIVE DE GIER, agissant ès qualités, donne à bail à l'État (Direction Générale des Finances Publiques), représenté par Monsieur le Directeur des Finances Publiques du département de la Loire qui accepte, assisté de Madame la Préfète déléguée pour la défense et la sécurité auprès de la Préfète de la zone de défense et de sécurité sud-est, chargée du SGAMI sud-est, des locaux à usage de bureaux de Police dont la désignation suit :

Localisation :

Dans un immeuble situé 2 rue de l'Hôtel de Ville 42 800 RIVE de GIER.

Références cadastrales :

Section AV n°195, sur une parcelle d'une contenance totale de 1079 m²

Descriptif des lieux loués et superficie des locaux :

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, une entrée puis une banque d'accueil, deux bureaux de 11,9 m² et 8,10 m² avec un placard sécurisé, un grand couloir pour accéder à un petit bureau, le tout pour une surface utile brute de 86,6 m².

Au 1er étage de l'immeuble, des vestiaires et des sanitaires pour une surface utile brute elle aussi de 86,6 m².

Surface du bâti : 173,20 m².

Cet immeuble est inscrit sous le n° Chorus :115826 /515856

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

Article 2 :Réglementation 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 – Destination des locaux :

La présente location est consentie à l'usage de bureaux pour les services du Ministère de l'Intérieur et des Outre-Mer.

Article 4 – Durée du contrat :

Le présent bail est consenti au preneur pour une durée **NEUF (9) années**, entières et consécutives, à compter du 22 mai 2023 pour se terminer le 21 mai 2032, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après "Résiliation".

Article 5 – Loyer :

5.1-Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **NEUF MILLE CENT SOIXANTE QUATRE EUROS et CINQUANTE-CINQ CENTIMES, charges comprises (9 164,55 € charges comprises)**.

Eu égard à sa qualité, le Preneur est dispensé de constituer un dépôt de garantie.

5-2 : Régime fiscal :

Il est précisé que ce loyer n'est pas assujetti 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.

5-3. Modalités de paiement du loyer :

Le loyer sera réglé trimestriellement, à terme échu, en quatre versements égaux, exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Intérieur et des Outre-mer et sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur dont l'IBAN est ci-annexé (annexe 2) :

FR79 3000 1007 29C4 2900 0000 064

La facture sera transmise exclusivement sous forme électronique sur le portail "CHORUS FACTURES DE L'ETAT" à l'adresse suivante : <https://chorus-pro.gouv.fr>

En cas de changement de domiciliation bancaire ou postale, le Bailleur s'engage à notifier à la Direction de l'Immobilier du SGAMI Sud-Est (Patrimoine), soit par mail à l'adresse « sgami-se-di-patrimoine@interieur.gouv.fr » soit par LRAR à la Direction de l'Immobilier, 215 rue André Philip 69003 LYON, au moins deux (2) mois avant la prochaine échéance, ses nouvelles références bancaires. A défaut de notification, le Preneur ne pourra être tenu responsable de l'utilisation de coordonnées postales ou bancaires erronées. Toute modification fera l'objet d'un avenant.

5.4 -Révision triennale du loyer :

À la demande du Bailleur formulée trois mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Direction de l'Immobilier du SGAMI Sud-Est, le loyer pourra être révisé tous les trois ans, en fonction de la variation des valeurs locatives des locaux similaires, étant précisé que la variation ne saurait excéder celle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, l'indice de base-départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail : celui du 4ème trimestre 2022 soit 126,66 et l'indice-référence celui du 4ème trimestre de l'année qui précède celle de la révision.

Il est précisé qu'en aucune façon, les investissements du Preneur ne seront pris en compte pour le calcul de la valeur locative des locaux loués.

L'Administration chargée des Domaines étant l'interlocutrice désignée par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en cas de contentieux relatifs aux conditions financières des actes de prises à bail, une copie de cette lettre de révision sera adressée, pour information, au Service Local du Domaine, à l'adresse suivante :

– coordonnées :

Service Local du Domaine de la Loire
11 Rue Mi-Carême
BP 502
42 007 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Article 6. 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 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, étant entendu et ce, sans que cette liste soit limitative, la détérioration des sols, les travaux de ravalement des façades, ainsi que le remplacement de pièces principales d'éléments d'équipements qui affectent la structure ou la solidité de l'immeuble.

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 (peintures, moquettes, remplacement d'appareils etc).

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.

Article 7. Obligations du Preneur :

Le Preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués toutes les réparations collectives, 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 au décret 87-712 du 26 août 1987.

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 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 - État des lieux et aménagements :

Le Preneur occupant déjà lesdits locaux, les parties conviennent de ne pas établir un nouvel état des lieux.

Au cours du bail, le Preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués, 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 ni de remettre en état les locaux, que ce soit par son intervention ou par son financement.

Article 9- Visite des locaux :

Sous réserve du respect des contraintes liées à la sécurité et à la confidentialité des activités du Ministère de l'Intérieur et des Outre-Mer, 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 ou utiles, 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, par écrit, le Preneur, de ces visites au moins 48 heures à l'avance en communiquant les noms des intervenants et copie de leur pièce d'identité en cours de validité.

Article 10- Charges, 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 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 11- Assurances :

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 12- 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 à un opérateur de l'État, à charge par ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

Article 13 – Résiliation:

Dans les cas où, par suite de suppression, transfert ou fusion de services, 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 Bailleur par courrier recommandé, trois mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

Article 14 – Renouvellement du bail :

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, soit le 21 mai 2032, le bail sera renouvelé aux conditions des présentes par la conclusion d'un nouveau bail après négociation, sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Il appartient à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Loire (Service Local du Domaine), d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire.

Article 15 : Transfert de propriété des immeubles loués :

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires, acquéreurs ou ayant-droits seront tenus d'en informer le Preneur, soit par mail à l'adresse « sgami-se-di-patrimoine@interieur.gouv.fr » soit par LRAR à la Direction de l'Immobilier, 215 rue André Philip 69003 LYON, et de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le présent bail.

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 chargée 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 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.

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 compétente du lieu de situation de l'immeuble.

Les conditions financières du présent contrat ont reçu l'approbation de la Division Missions Domaniales de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Loire, suivant rapport en date du 1^{er} juin 2023.

Article 17- Frais - Élection de domicile :

Aux termes de l'article R 4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'Administration chargée des Domaines est seule compétente pour rédiger les baux conclus au profit de l'État. Aussi le Preneur ne sera redevable d'aucune somme au titre des honoraires de rédaction d'acte.

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

- Le Bailleur en son domicile sus-indiqué ;

- Pour le Preneur, Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Loire et Madame la Préfète déléguée pour la défense et la sécurité auprès de la Préfète de la zone de défense et de sécurité sud-est, chargée du SGAMI sud-est, en leurs bureaux respectifs.

Conclusion de l'acte

Le présent bail est établi en quatre exemplaires, dont un pour le Bailleur, un pour la Direction Départementale des Finances Publiques de la Loire (Service Local du Domaine), un pour le Service occupant et un pour le Service Valorisation Domaniale (PRIE) à Lyon.

Dont acte.



Fait à SAINT-ETIENNE, le

Le Bailleur	Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Loire,
La Préfète	

Annexes :

Annexe 1 : Délibération pour la délégation générale de signature du Maire

Annexe 2 : RIB du Bailleur pour le paiement du loyer

Envoyé en préfecture le 13/11/2023

Reçu en préfecture le 13/11/2023

Publié le



ID : 042-214201865-20231110-DEC_2023_0091-AR