

BAIL EPI 22-087

Local à usage de bureaux

RENOUVELLEMENT

Entre les soussignés :

- La communauté d'agglomération Val Parisis dont le siège est situé 271 Chaussée Jules César 95250 Beauchamp, représentée par son Président **Monsieur Yannick BOËDEC**, spécialement habilité aux présentes en vertu d'une délibération n° du conseil communautaire du 13 février 2023,

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

- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du Val d'Oise par intérim, dont les bureaux sont à Cergy-Pontoise – 5 Avenue Bernard Hirsch – CS 20104,

- agissant au nom et pour le compte de l'Etat en exécution des articles R 1212-1 et 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 M. le Préfet du département du Val d'Oise, suivant arrêté dont un extrait est annexé au présent acte (annexe 1);

- Assistée de la préfecture de police de Paris, représentée par **Monsieur Edgar PEREZ**, dont les bureaux sont à Paris, 1 bis rue de Lutèce 75195 Paris cedex 04, agissant en qualité de directeur de l'immobilier et de l'environnement dûment habilité par l'arrêté n°2022-01317 en date du 8 novembre 2022, représentant du ministère de l'Intérieur, qui est le service utilisateur qui engage ses crédits.

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

Ci-après ensemble les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Par convention de mise à disposition à titre gratuit du 25 novembre 2010 à effet au 10 mai 2010, la communauté d'agglomération Val-et-Forêt, aux droits de laquelle vient la communauté d'agglomération Val Parisis, a remis à bail à l'État les locaux du commissariat de police nationale situés 201 rue Jean Richepin 95120 Ermont pour une durée de dix ans.

D'un commun accord, Bailleur et Preneur ont décidé de reconduire ce bail à compter du 10 mai 2020 pour une durée identique.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit.

ARTICLE 1^{er} - OBJET DE LA CONVENTION MIS A DISPOSITION

Les locaux dépendant d'un ensemble immobilier sis à Ermont, 201 rue Jean Richepin, à usage de commissariat de police nationale, d'une surface utile brute de 2 211,18 m² (Surface utile nette de bureaux de 899,11 m²), édifié sur une emprise de 3 500 m² environ sur les parcelles cadastrées Section AP 360, 364,474, 553, 544.

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, le PRENEUR les occupant depuis 2010.

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.

ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **dix** années entières et consécutives, qui commencent à courir le **11 mai 2020**, pour finir le **10 mai 2030**.

Il est précisé que la présente convention de mise à disposition pourra être reconduite pour des périodes identiques par tacite reconduction, dans la limite de 99 ans à compter de la date de début de la convention initiale.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

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

Un état des lieux contradictoire sera établi à la signature, un autre sera établi à l'issue de la période d'occupation.

A défaut d'établissement de cet état des lieux, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les locaux en bon état de location.

ARTICLE 4 - TRAVAUX EVENTUELS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR réserve tous ses droits en ce qui concerne :

- L'utilisation de la surface de terrain cadastral disponible, ou des éventuels droits de surélévation de l'immeuble bâti, pour un éventuel projet de densification urbaine.
- L'utilisation de la surface de la toiture terrasse à des fins de production d'électricité photovoltaïque, en dehors des surfaces actuellement occupées par les antennes de radio communications du commissariat de police.

En cas d'usage de cette faculté de reprise d'une partie de l'immeuble par le BAILLEUR, l'ensemble de ces éléments fera l'objet d'un descriptif détaillé remis au PRENEUR par le BAILLEUR six mois avant l'engagement de travaux. Ce descriptif pourra donner lieu à des remarques du PRENEUR, notamment eu égard à ses règles de sécurité pour un commissariat et à ses intentions en vue de la réalisation de travaux spécifiques au PRENEUR qui serait éventuellement projetée.

En cas d'engagement de travaux du BAILLEUR, un comité de suivi composé de représentants du BAILLEUR et du PRENEUR ainsi que de leurs éventuels prestataires fera l'objet de réunions à raison d'une périodicité d'une fois par mois en vue tout à la fois d'informer l'autre Partie de l'avancée des travaux, des impacts des choix techniques réalisés, et de la bonne coordination en vue d'améliorer le service public de police.

Le PRENEUR devra dans tous les cas bénéficier d'une jouissance paisible de ses locaux. Il est autorisé à faire à ses frais, dans les locaux loués, les constructions ou installations et aménagements qu'il juge opportuns. Il devra en informer au préalable le BAILLEUR, avec précision (descriptif des travaux, coordonnées des entreprises...).

ARTICLE 5 – LOYER

Le présent bail est renouvelé et accepté à titre gratuit. En conséquence, il n'inclut pas de clause de révision.

ARTICLE 6 - CHARGES, IMPOTS 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 locatives récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 qui seront remboursées par l'Etat.

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'Etat ; l'Etat est donc dispensé du remboursement de cette taxe, le BAILLEUR n'ayant pas à en acquitter le montant.

ARTICLE 7 - MODALITES DE FACTURATION DES CHARGES

Sans objet.

ARTICLE 8 - TRANSFERT DE SERVICE

La présente location étant consentie à l'Etat, 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.

Le PRENEUR s'engage à en informer le bailleur par courrier recommandé au moins six mois avant l'installation de nouveaux services de l'Etat. Le preneur s'engage à ce que l'affectation demeure du bureau.

ARTICLE 9 – RENOUELEMENT

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, soit le 10 mai 2030, 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.

ARTICLE 10 - FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens mis à disposition venaient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

ARTICLE 11 – ASSURANCES

L'Etat 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 12 - 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 ;
- 2) Il assurera au PRENEUR une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail ;
- 3) Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil et notamment les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil, la réfection et l'étanchéité de la toiture ou de la terrasse, le ravalement et le nettoyage de la façade ;
- 4) Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- 5) Il s'engage à effectuer les travaux de mises en conformité et de mises aux normes de l'immeuble avec les dispositions légales intervenus ou susceptibles d'intervenir en cours de bail, y compris les travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- 6) Il s'oblige à effectuer à ses frais les travaux de mise aux normes qui résulteraient d'un changement de législation ou de réglementation conformément aux dispositions de l'article 1719-2 du code civil ;
- 7) Il s'engage à remédier aux conséquences de la vétusté conformément à l'article 1755 du code civil.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

- 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 travaux durent plus de vingt et un jours, le montant des charges 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.

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) Le PRENEUR remettra les locaux et les équipements en bon état de fonctionnement et d'entretien au BAILLEUR en fin de bail. Il ne sera pas tenu d'enlever les aménagements qu'il aura réalisés, notamment le cloisonnement et le câblage, ceux-ci faisant accession gratuite au BAILLEUR en fin de bail.

Il est précisé qu'il sera fait référence, pour apprécier les éventuels travaux de réparation à la charge du PRENEUR lors de son départ, à l'état des lieux d'entrée contradictoire dans les locaux après signature de la présente convention.

Toutefois, conformément aux dispositions de 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.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera réalisé entre les Parties à la date de la remise des clés, le BAILLEUR étant présent ou représenté par son mandataire sur place.

ARTICLE 14 – PROCEDURE

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail, conformément aux articles R 2331-2, R 3231-1 et R 4111-11 au 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.

La Direction Départementale des Finances Publiques est compétente pour suivre les instances relatives à l'exécution des clauses qui tendent à faire déclarer l'Etat 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.

ARTICLE 15 - COMPTABILITE PATRIMONIALE DE L'ETAT

L'immeuble est enregistré dans l'application CHORUS-Refx, suivi de la comptabilité patrimoniale de l'Etat sous le numéro **180314 / 362449**.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

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 du Val d'Oise par intérim en ses bureaux sus-indiqués et Monsieur Edgar PEREZ, directeur de l'immobilier et de l'environnement à la préfecture de police.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour le BAILLEUR, un pour la Direction Départementale des Finances Publiques (service du domaine) et un pour la préfecture de police de Paris.

DONT ACTE

Fait à CERGY, le

- Le BAILLEUR,
Monsieur Yannick BOËDEC
Président de la communauté d'agglomération Val Parisis

- Le PRENEUR,
Monsieur le directeur de l'immobilier et de l'environnement à la Préfecture de Police

- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du Val d'Oise par intérim,
(Service du domaine)