

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LOT-ET-GARONNE**

Service Ressources humaines et budgétaires et Politique  
immobilière de l'État  
Mission Domaines et Politique immobilière de l'État

PRISE A BAIL PAR L'ETAT

SERVICE OCCUPANT :  
MINISTERE DE LA JUSTICE

Objet : Prise à bail de bureaux sis à MARMANDE (47)  
place des Droits de l'Homme

N° PAB-2018-217-Marmande-Palais de justice

**B A I L**

==

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**LA COMMUNE DE MARMANDE,**

ayant son siège à MARMANDE (47207 Cedex), Hôtel de Ville, place Clémenceau, BP 313, identifiée au répertoire  
SIREN sous le numéro 214 701 575,

représentée par son Maire, Monsieur Daniel BENQUET en vertu des délibérations du conseil municipal n° 2019.....  
en date du ..... 2019,

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

**ET**

**L'ÉTAT**

représenté par Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques de Lot-et-Garonne, agissant 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 consentie par arrêté préfectoral en date du 11 décembre 2018,

assisté de Madame le Magistrat délégué à l'Équipement près la Cour d'appel d'AGEN, représentant le Ministère de la  
Justice, service occupant pour lequel les présentes sont passées,

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

**Ci-après dénommées ensemble les « Parties »**

**Il a été convenu ce qui suit :**

## EXPOSÉ

Le Bailleur est propriétaire d'un bien sis à 47000 MARMANDE dont la description suit.

Le présent contrat est destiné à **constater le renouvellement de la location** de la Cité judiciaire de MARMANDE, initialement conclue pour abriter le conseil de prud'hommes, les tribunaux de grande instance et d'instance, et de commerce, bail arrivant à expiration le 31 décembre 2018, **et préciser les charges** incombant au preneur et au bailleur.

### **Article 1 – Objet de la convention**

Le Bailleur donne à bail à l'État représenté par Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques, des locaux à usage de bureaux dépendant d'un ensemble immobilier communal, dont la désignation suit :

Localisation :

- MARMANDE (47000) – place des Droits de l'Homme ;

Références cadastrales et superficie :

- sur un terrain cadastré section EV numéro 25.

Descriptif de des lieux loués :

au sein d'un immeuble bâti sur deux niveaux et sous-sol de 1 627 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, plus une cour à usage privatif, **parties pour 1 955,16 m<sup>2</sup>** sur une surface totale de 3 937,95 m<sup>2</sup> (soit 49,65 %) et comprenant les espaces suivants :

- **en rez-de-jardin (sous-sol)**, 771,76 m<sup>2</sup>, se répartissant en 410,66 m<sup>2</sup> de surface de stationnement (quinze places) et 361,10 m<sup>2</sup> réservés à l'archivage, sur une surface totale de 1 730,09 m<sup>2</sup> :

- **au rez-de-chaussée**, 818,05 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 1 311,53 m<sup>2</sup> :

- **au premier étage**, 365,35 m<sup>2</sup> sur une surface totale R+1 de 896,33 m<sup>2</sup> :

conformément aux plans annexés à l'avenant en date du 5 septembre 2014.

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.

Cet immeuble est inscrit à l'inventaire immobilier CHORUS RE / Fx sous les références **117774/146714**.

### **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 lieux**

La présente location est consentie à l'usage de bureaux.

### **Article 4 – Durée du contrat**

Le présent bail est consenti au preneur **à compter du 1er janvier 2019 pour la durée d'occupation du tribunal** par le Ministère de la Justice, sauf résiliation reconnue au profit des parties au paragraphe ci-après « Résiliation ».

### **Article 5 – Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté **à titre gratuit**.

### **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 la 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 planchers et terrasses, le remplacement des pièces principales des ascenseurs, les travaux de ravalement des façades, ainsi que le remplacement de pièces principales d'équipements qui affectent la structure ou la solidité de l'immeuble, telle que la la réfection de la climatisation ;

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, remplacements d'appareils etc) ;

Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent découlant des articles R1334-15 à R1334-22 du code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis (obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage ; établissement des repérages et rapports de repérage).

### **Article 7 – 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 au décret n° 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**

**Les parties se réfèrent expressément à l'état réalisé lors de l'entrée dans les lieux.**

Le Preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués les 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.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison de dégradations constatées en fin d'occupation seront à la charge du preneur sous réserve de la présentation de justificatifs et de plusieurs devis. En aucun cas, le Preneur ne sera tenu à l'exécution des travaux.

### **Article 9 - 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 10 - État des risques et pollutions**

En application des articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 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 indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

**Cet état est demeuré ci-annexé après mention et le Preneur déclare en avoir pris connaissance.**

**Il ressort de l'arrêté préfectoral n° 47-2018-03-06-079 du 6 mars 2018 que la commune de MARMANDE :**

**- est située dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels inondation (inondation) et argile (retrait-gonflement des argiles) approuvés les 7 septembre 2010 et 22 janvier 2018, intégrant des prescriptions de travaux ;**

**- est située dans une zone de sismicité très faible (1).**

#### **Article 11- 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. 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.

#### **Article 12 - 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, le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

#### **Article 13 - 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 14 – 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 Preneur pourra apposer à l'extérieur des lieux loués tous panneaux, enseignes, et tout affichage, nécessaires à son activité, sous réserve que lesdits panneaux, enseignes et affichage soient conformes à la réglementation applicable. Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

Le Preneur pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radioélectriques (antennes, haubans,...). Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

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 15 – Imposition 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).

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.

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 dératisation / désinsectisation
- Frais de gestionnaire
- Grosses réparations et remplacements assimilables (gainés d'ascenseurs, installations de chauffages, remplacement des vannes et robinets de tuyauteries, remplacement du système de climatisation etc.)
- Le ravalement de l'immeuble
- La taxe foncière
- Location de conteneurs d'ordures ménagères
- Travaux de réfection du plancher
- Remplacement des tapis d'escaliers, des halls d'entrées et ascenseurs
- 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.

### **Stipulations particulières :**

#### **Période comprise de septembre 2017 au 31 mars 2018 :**

**dépenses des fluides (eau, gaz et électricité) :** le bailleur s'engage à rembourser au Ministère de la Justice, sur présentation d'un état détaillé des dépenses afférentes et des justificatifs, la totalité des sommes correspondantes que celui-ci a pris à sa charge tout au long des travaux réalisés sur cette période.

#### **Depuis le 1er avril 2018 :**

**dépenses des fluides (eau, gaz et électricité) :** antérieurement gérées par le Ministère de la Justice (SAR de la Cour d'appel d'AGEN), le bailleur en a la charge à hauteur de 50%. Le remboursement s'effectue par l'émission d'un titre de recette établi par le Ministère de la Justice accompagné des justificatifs (factures) ;

**contrats de nettoyage** : les dépenses relatives aux surfaces privatives et aux parties communes intérieures (emplacements de stationnements, chaufferie) sont à la charge du Ministère de la Justice ; celles relatives aux parties extérieures, y compris les toitures et les terrasses, sont à la charge du bailleur ;

**ascenseurs** : la maintenance et les contrôles réglementaires sont à la charge du bailleur, le Ministère de la Justice bénéficiant d'une autorisation d'usage ponctuel sans contrepartie financière ;

**lignes téléphoniques** : seules les lignes de secours installées dans les ascenseurs sont prises en charge par le bailleur sans remboursement par le Ministère de la Justice, celui-ci supportant ses propres lignes dédiées (connexion Internet, consommations, abonnements, etc...)

#### **Jusqu'au 31 décembre 2018 :**

**contrats de maintenance des installations multi-techniques** (maintenance SSI, chaufferie, vérification électricité, gaz) de l'ensemble du bâtiment : ils restent pris en gestion par le Ministère de la Justice jusqu'à expiration du marché public "Justice" et sont refacturés par lui au bailleur à hauteur de 50% de la dépense sur présentation des justificatifs.

#### **A compter du 1er janvier 2019 :**

**contrôles réglementaires** (vérifications électriques, chaufferie-gaz, triennales SSI) : ils sont initiés par le bailleur qui adresse au Ministère de la Justice une copie de tous les contrôles réglementaires réalisés ;

**maintenance des équipements communs** (chaufferie-gaz, SSI, portails et portes automatiques, extincteurs, désenfumage, VMC) : elle est assurée par le bailleur. Un remboursement à hauteur de 50% de la dépense est demandé au Ministère de la Justice, qui conserve à sa charge la maintenance des équipements implantés dans ses locaux privatifs (notamment : filtre VMC, radiateur...)

**climatisation** : les dépenses liées aux consommations de fluides et à l'entretien sont à la charge du service occupant seulement pour le secteur qui le concerne.

**Le Ministère de la Justice s'oblige à lancer un marché public propre concernant les parties qu'il occupe à titre privatif et à en supporter la charge correspondante sans aucune participation du bailleur.**

#### **Article 16 – Assurance contre l'incendie**

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 contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

#### **Article 17 – Transfert de service**

La présente location ne pourra être transférée par le preneur sans autorisation du bailleur.

#### **Article 18 – Résiliation**

En cas de non respect par l'une des parties d'une quelconque obligation contenue dans le présent contrat de bail, celui-ci sera résilié de plein droit à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi, par l'autre partie, d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter et restée sans effet.

Chaque partie aura la faculté de donner congé par lettre recommandée avec accusé réception, au moins **trois mois** à l'avance, la date du cachet de la poste faisant foi.

En outre, et dans le cas où, par suite de suppression, transfert, fusion, 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 mois** à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

## **Article 19 – Renouvellement du bail**

SANS OBJET

## **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– Coordonnées en cas d'urgence ou d'intervention**

En cas d'urgence ou d'intervention du ressort du Bailleur, le gestionnaire du bien loué pourra joindre :

- nom : M. Lionel CONQUES
- fonction : Directeur du Centre technique municipal
- tél : 05 53 20 96 83 et 06 22 57 21 94
- @ : conques@mairie-marmande.fr

## **Article 22 – 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 de l'immobilier de l'État est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'Etat 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 23 – Frais - Election de domicile**

Chacune des Parties supportera les frais et honoraires de tous leurs conseils, intervenus à l'occasion de la négociation et/ou de la rédaction des présentes.

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

- Le Bailleur en son siège sus-indiqué;
- Pour le Preneur : Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques de Lot-et-Garonne et Madame le Magistrat délégué à l'Équipement près la Cour d'appel d'AGEN, en leurs bureaux respectifs.

Elles s'obligent à notifier à la partie co-contractante toute modification du domicile ou du siège social. A défaut, la notification faite au dernier domicile ou siège social connu sera réputée valablement délivrée.

**Conclusion de l'acte**

Le présent bail est établi en trois exemplaires, à destination de la Direction départementale des Finances publiques, du bailleur et du service intéressé.

Dont acte.

Fait à MARMANDE, le

Le Bailleur,

Le Directeur départemental des Finances publiques,

Le Magistrat délégué à l'Équipement,