

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA CREUSE**

**2, Boulevard Saint-Pardoux**

**B.P 149**

**23 011 GUERET Cedex**

## **B A I L**

**Entre les soussignés :**

1°) **Monsieur Luc ESTRUCH Directeur Départemental des Finances Publiques de la Creuse**, dont les bureaux sont situés à Guéret 2, boulevard Saint-Pardoux, agissant au nom et pour le compte de l'État, en exécution des articles L.4111-2 et 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 avril 2023,

assisté de **Madame Sabine LOUBIERE**, Responsable du Pôle Pilotage et Ressources, dont les bureaux sont situés à Guéret, 2, boulevard Saint-Pardoux, stipulant au nom de l'État représentant le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique.

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

2°) **Madame Valérie SIMONET**, Présidente du Conseil Départemental de la Creuse dont les bureaux sont situés à Guéret, Hôtel du Département, Château des Comtes de la Marche, agissant au nom et pour le compte du Département de la Creuse, en application de la délibération n° CD2021-07/1/1 du Conseil Départemental du 1er juillet 2021,

partie ci-après dénommée «**le preneur**», d'autre part,

**Il a été exposé et convenu ce qui suit :**

## EXPOSE

Le bail du 7 décembre 2018 arrivant à son terme en date du 31 octobre 2024, les parties ci-dessus désignées ont d'un commun accord décidé de renouveler le bail des locaux abritant les services de l'UTAS au sein du Centre des Finances Publiques d'Aubusson, appartenant à l'État.

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

## CONVENTION

En application des articles R.2222-1 à R. 2222-5 du Code général de la propriété des personnes publiques, en vue de loger les services de l'Unité Territoriale d'Action Sociale d'Aubusson (U T A S), Monsieur Luc ESTRUCH, ès qualités, donne à bail au Département de la Creuse, représenté par Madame Valérie SIMONET, Présidente du Conseil Départemental de la Creuse, qui accepte, la partie de l'immeuble dont la désignation suit :

Au rez-de-chaussée de l'immeuble abritant le Centre des Finances Publiques, allée Jean-Marie Couturier à Aubusson, cadastré AK n°450 : un ensemble de quinze bureaux, deux accueils, deux salles d'attentes, deux locaux d'archives, dégagements, un local informatique, d'une superficie totale de 437,60 m<sup>2</sup>.

Au 2<sup>ème</sup> étage : un local informatique, un sas, six bureaux et dégagement, d'une superficie de 120,68 m<sup>2</sup>.

L'ensemble représente une surface totale de 558,28 m<sup>2</sup> arrondie à 558 m<sup>2</sup>.

La quote-part des surfaces de circulation est estimée à 100 m<sup>2</sup>.

Le preneur aura accès au hall d'entrée, aux sanitaires du rez-de-chaussée et du second étage, à l'ascenseur, aux dégagements et escaliers, ainsi que les dégagements du 2<sup>ème</sup> étage.

Le preneur prendra à sa charge le nettoyage quotidien d'une part, du hall d'entrée et du sas, et d'autre part des sanitaires du rez-de-chaussée.

Cet immeuble est immatriculé dans CHORUS sous le n°138680/157320.

Tels, au surplus, que ces locaux s'entendent, se poursuivent et comportent, 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.

## DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **six années**, entières et consécutives, qui commencera à courir le **premier novembre deux mille vingt-quatre** pour finir le **trente-et-un octobre deux mille trente** sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après "Résiliation".

## ETAT DES LIEUX

S'agissant d'un renouvellement de bail aucun état des lieux ne sera dressé.

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.

Le preneur s'engage à informer préalablement le bailleur avant tous travaux.

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **trente six mille huit cents quatre-vingt seize euros (36 896€)** payable trimestriellement et d'avance, soit **neuf mille deux cent vingt quatre euros (9 224 €)** par trimestre, auprès du service Opérations Comptables et Bancaires de l'État (OCBE) de la Direction Départementale des Finances Publiques, 2 boulevard Saint-Pardoux 23000 GUERET, compte Banque de France n°30001-00422-A2300000000-89.

## RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement tous les ans en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (**ILAT**) publié à cette date par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base-départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du **2<sup>ème</sup> trimestre 2024 : 136,45 publié le 25/09/2024**.

## CHARGES, IMPÔTS 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 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 ; l'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

En sus du loyer, le preneur acquittera, la quote-part des charges locatives afférentes au bien occupé en fonction des surfaces utilisées.

La quote-part établie au prorata de la surface occupée par le preneur lui sera adressée par le service Budget Immobilier Logistique (BIL) de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Creuse.

Le preneur fera son affaire personnelle des contrats liés au téléphone, à l'informatique, au nettoyage des locaux privatifs et d'une manière générale de tous les abonnements, taxes et consommations liés à l'occupation des locaux loués.

## CONSIGNES ET DISPOSITIF DE SÉCURITÉ

Le preneur s'engage à respecter les consignes et dispositifs de sécurité du Centre des Finances Publiques d'Aubusson. Il ne pourra engager la responsabilité de l'État, en cas de contraintes apportées en son fonctionnement, du fait de la mise en œuvre de restrictions d'accès ou de consignes de sécurité temporaires.

### RÉSILIATION

Pour un motif d'intérêt général et, en tout état de cause, dans le cas de la suppression du Centre des Finances Publiques d'Aubusson, et en cas de vente de l'immeuble, le présent bail serait résilié à la volonté seule du bailleur, à charge pour lui de prévenir le preneur par lettre recommandée, six mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement par le preneur du terme en cours.

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

### RENOUVELLEMENT

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, soit le **31 octobre 2030**, le renouvellement du bail sera constaté par une nouvelle convention établie dans les mêmes formes que le bail d'origine sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie au moins trois mois à l'avance.

Le nouveau loyer sera alors estimé par le service des domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice des loyers de l'activité tertiaire (ILAT) publié par l'INSEE, intervenue pendant la période considérée.

### ASSURANCES

Pour sauvegarder les intérêts de l'Etat-Utilisateur, le Preneur devra, dans les 10 jours de la signature des présentes, souscrire une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation, ainsi que le recours des tiers. Il devra produire cette police d'assurance auprès du service des domaines et justifier du paiement régulier des primes et cotisations à toute réquisition.

Le Preneur renonce à exercer son droit de recours éventuel contre l'Etat et s'engage à prévenir la compagnie d'assurance de cette renonciation.

Par le seul fait du présent bail, l'État sera subrogé dans tous les droits de l'assuré en cas d'incendie et pourra notifier à la compagnie d'assurance, aux frais de l'assuré, les actes nécessaires pour faire produire ses effets à cette subrogation.

## 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 la 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.
- 4°) Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant les décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 septembre 1997 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

## 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°) Le preneur s'oblige à payer le loyer et les charges aux termes convenus.
  - 3) 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.
  - 4°) 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.

## 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.

L'Agent judiciaire du Trésor 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 :

Pour le bailleur,

Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Creuse

et

Madame la Responsable du Pôle Pilotage et Ressources en leurs bureaux sus-indiqués ;

Pour le preneur,

Madame la Présidente du Conseil Départemental en ses bureaux sus-indiqués.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont deux pour la Direction Départementale des Finances Publiques (Service Local du Domaine et Service BIL) et un pour le preneur.

### DONT ACTE

Fait à Guéret, le

La Présidente du Conseil Départemental  
de la Creuse

*Valérie SIMONET*

Le Directeur Départemental  
des Finances Publiques de la Creuse,

*Luc ESTRUCH*

La Responsable  
du Pôle Pilotage et Ressources,

*Sabine LOUBIERE*