

INVENTAIRE DES PROPRIETES DE L'ETAT (CHORUS) N° D'INVENTAIRE												
Répertoire des Locations de l'Etat :												
Répertoire des actes n°												
RLE Contrat n°												
PA-												



BAIL  
de locaux à usage de bureaux  
au profit de l'État  
-----

**Entre les soussignés :**

1° La commune de WALLERS,

représentée par son Maire, Monsieur Salvatore CASTIGLIONE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_, prise en application des articles L.2122-21 et L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales dont une copie certifiée conforme est ci-annexée après mention,

partie ci-après dénommée "LE BAILLEUR,"

**D'une part,**

2° Le Directeur régional des Finances publiques des Hauts-de-France et du département du Nord (Division Domaine), dont les bureaux sont 82 avenue Kennedy, BP 70689 59 033 LILLE CEDEX,

— agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution 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 Nord, suivant arrêté du 19 juillet 2021 et subdélégation du 14 septembre 2022 ;

— et agissant en outre en qualité de représentant de la Direction Générale des Finances Publiques – Services déconcentrés au Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique ;

partie ci-après dénommée "le PRENEUR"

**D'autre part,**

il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSÉ

En vue de l'installation du Service de Gestion Comptable de WALLERS, l'État (Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique) a décidé de prendre à bail divers locaux sis à WALLERS appartenant à la commune de WALLERS .

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

---

PARAPHES :

## CONVENTION

LE BAILLEUR donne à bail à l'État, représenté par le Directeur régional des Finances publiques des Hauts-de-France et du département du Nord (Division domaine), qui accepte :

l'immeuble bâti sis à WALLERS (59135) 23, rue Marcel Danna, repris au cadastre sous le numéro 72 de la section AM pour 1112 m<sup>2</sup>, d'une surface utile totale de 772 m<sup>2</sup> et comprenant :

- au rez-de-chaussée : des bureaux, un réfectoire, une salle de réunion, des sanitaires et un espace d'accueil du public ;
- au 1<sup>er</sup> étage : des espaces d'archives ;
- quatre emplacements de stationnement extérieurs privatifs pour les occupants de l'immeuble, dont deux places PMR et deux places pour véhicules électriques ;
- un accès pour piétons et véhicules communs, espaces verts communs.

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. Les locaux sont à usage principal de bureau et activité administrative.

Les présents locaux sont utilisés et soumis à la réglementation des établissements recevant du public tels que définis à l'article L123-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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.

## DESTINATION DES LOCAUX

La présente location sera consentie à l'usage de bureaux, d'archives, d'activité administrative et de réception du public.

## DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de neuf (9) années, entières et consécutives, qui commencera à courir le (15), date correspondant à la livraison des locaux et à la remise des clefs, pour finir le (16).

## ÉTAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Dans les huit jours de la prise de possession, il sera dressé contradictoirement entre les parties un état des lieux et un inventaire des objets qui pourraient se trouver dans les locaux, établi en double exemplaire. Cet état des lieux contradictoire sera obligatoirement établi, au nom de l'État, par le service gestionnaire. Les frais éventuels de cet état des lieux seront répartis par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

A la fin des travaux d'aménagement réalisés par le PRENEUR, un second état des lieux contradictoire sera réalisé dans les mêmes conditions que le premier.

---

PARAPHES :

Le PRENEUR est autorisé à faire dans les locaux loués les installations et aménagements qu'il jugera opportuns à la condition qu'ils n'entraînent aucun changement de distribution, ni percement de cloisons et/ou de murs. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations.

### LOYERS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CENT-CINQ-MILLE EUROS HORS CHARGES (105 000,00 € HC), non soumis à TVA payable d'avance, en quatre versements égaux les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Toutefois, pour tenir compte des impératifs liés à la Comptabilité publique, le BAILLEUR accepte que loyer du 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année civile soit payé jusqu'à une date qui ne pourra excéder le 1<sup>er</sup> mars sans appliquer de majoration et sans revendiquer la résolution du bail pour défaut de paiement du loyer.

Le premier paiement s'appliquera à la période du (28) au (28).

Le Bailleur adressera les avis d'échéance, au moins trente (30) jours avant les dates d'échéance, par voie électronique sur la plate-forme publique Chorus Pro accessible à l'adresse :

<https://chorus-pro.gouv.fr/>

Lors de chaque envoi de l'avis d'échéance sur ce portail, les informations suivantes seront à indiquer :

- le SIRET du destinataire (ETAT) : 11000201100044
- le code service exécutant (SE) : CGF0000080
- le numéro d'engagement juridique qui sera communiqué par le service occupant.

Toute évolution sur les modalités de connexion au portail ou de transmission des avis d'échéance seront communiquées au BAILLEUR, soit par le service occupant soit par le gestionnaire du portail, par tout moyen à leur convenance, sans qu'il soit nécessaire de rédiger un avenant au présent bail.

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le Service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique et sera versé par virement au BAILLEUR, la Division Domaine de la Direction régionale des Finances publiques des Hauts-de-France et du département du Nord ne pouvant en aucune manière être mise en cause à ce sujet.

### RÉVISION DU LOYER

À la demande du BAILLEUR, formulée trois mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le loyer pourra être révisé tous les trois (3) ans au début de chaque période triennale, en fonction de la valeur locative des locaux similaires établie par l'administration chargée du Domaine, étant précisé que la variation ainsi constatée ne saurait excéder celle de l'indice des loyers

---

PARAPHES :

des activités tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (I.N.S.E.E.), l'indice de la base-départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du troisième trimestre 2022 (124,53).

### FRANCHISE

De convention expresse entre les parties et à titre exceptionnel, le BAILLEUR accorde au PRENEUR une franchise de loyers de un (1) mois à compter de la date de livraison de l'immeuble afin de permettre au Preneur de procéder aux aménagements intérieurs.

Le premier loyer sera en conséquence dû à compter du \_\_\_\_\_.

Il est expressément convenu et accepté par le PRENEUR que la franchise ne s'applique qu'aux loyers. Les impôts, taxes et autres charges incombant au PRENEUR restent dès la date d'effet du bail.

### SURLOYER

Le BAILLEUR a réalisé à la demande du PRENEUR des aménagements spécifiques pour son activité pour un montant total qui sera déterminé ultérieurement par avenant.

À ce titre, le PRENEUR acquittera un surloyer, non soumis à révision, qui sera déterminé ultérieurement par avenant.

Le montant du surloyer doit être arrêté après accord de la Direction générale des Finances publiques, au regard de pièces fournies et restant à fournir.

Il est précisé que le montant du surloyer sera payé par le Service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique et sera payé par virement au BAILLEUR, la Division Domaine de la Direction régionale des Finances publiques des Hauts-de-France et du département du Nord ne pouvant en aucune manière être mise en cause à ce sujet.

### TRAVAUX

À la livraison du bâtiment, le PRENEUR pourra effectuer, d'un commun accord avec le BAILLEUR, divers travaux nécessaires à son installation (câblage informatique notamment). Ces travaux donneront lieu à un second état des lieux contradictoire réalisé à l'issue des travaux.

Par la suite, le PRENEUR pourra procéder, à l'intérieur des lieux loués, à tout embellissement et aménagement, exception faite des murs 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 un (1) mois 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

---

PARAPHES :

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 par une disposition légale ou réglementaire, 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.

### 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 par le décret n°87-713 du 26 août 1987 maintenu en vigueur par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui lui seront remboursées par l'occupant.

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.

### 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, à charge pour ce dernier d'assurer toutes les obligations du contrat.

### TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES LOUÉS – DROIT DE PRIORITÉ

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires ou acquéreurs seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

Tout projet de cession ou de vente des locaux loués devra être notifiée à la Division domaine de la Direction régionale des Finances publiques.

Il ne sera pas établi d'avenant au présent bail en cas de vente à un tiers, de fusion absorption, de changement de dénomination sociale, d'identité du mandataire ou de reprise en gestion des locaux par le bailleur. Une copie du document justificatif du changement sera adressé à la Division Domaine et au représentant du service gestionnaire de l'État, dans le délai de 30 jours précédant l'échéance suivante.

---

PARAPHES :

## 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.

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

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

## ÉTAT DES PISOUES ET POLLUTIONS

La commune de situation des biens loués est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques. En conséquence, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollution (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) établi sous la responsabilité du bailleur est ci-annexé après mention. Le BAILLEUR déclare que le bien n'a pas donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique ou d'une pollution depuis qu'il est propriétaire du bien, et qu'il n'a pas été informé d'une telle indemnisation antérieure lors de l'acquisition du bien, hormis celles mentionnées dans la déclaration ci-annexée après mention.

## 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.

## 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 à l'article 1720 du Code Civil.

4° 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.

---

PARAPHES :

5° Conformément aux dispositions de l'article 1719-2° du code civil, le BAILLEUR s'oblige à effectuer à ses frais les travaux de mise aux normes qui résulteraient d'un changement de législation ou de réglementation, sauf dans l'hypothèse où lesdits travaux seraient en lien direct avec l'activité du PRENEUR.

### 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 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 visiter les lieux loués par le BAILLEUR et son architecte, 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 avec le BAILLEUR.

4° Il prendra en charge l'entretien des locaux.

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le Preneur s'engage à user de la chose louée en bon locataire, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur prendra toutes les précautions utiles et nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.

Il est interdit au Preneur d'utiliser l'issue de secours en dehors des cas d'incendie, de sinistre ou d'exercice incendie.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur veillera à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable, à prendre toutes les précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment l'eau, le gaz, l'électricité et tous autres services de l'immeuble, tels que, s'ils existent, ceux de ventilation, de climatisation, de chauffage central, d'ascenseur, ou pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce

---

PARAPHES :

chef contre le Bailleur, le Bailleur s'engageant toutefois à faire le nécessaire pour remédier, dans la mesure où cela pourra dépendre de lui-même, aux causes de l'interruption.

Sauf accord préalable et écrit du Bailleur, le Preneur ne pourra ni céder, ni apporter, ni sous-louer son droit au bail.

Il est interdit au Preneur de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation ou prêt.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes.

### RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le Preneur et le Bailleur, s'ils veulent obtenir un renouvellement du bail, devront en faire la demande sous la forme d'une lettre recommandée en accusé réception, au moins six mois à l'avance avant le terme du bail, le cachet de la poste faisant foi, la tacite reconduction étant expressément exclue entre les Parties.

L'acte de renouvellement de bail devra être signé au plus tard le dernier jour du terme du bail.

Le nouveau loyer sera alors estimé par l'administration chargée du Domaine 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 des activités tertiaires publié par l'INSEE intervenu pendant la période considérée. Ce loyer sera stipulé révisable triennalement selon la même méthode.

Il est entendu que les investissements effectués par le Preneur, à ses frais, au cours du bail, ne seront pas pris en considération dans l'évaluation de la valeur locative.

### 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.

### COOPÉRATIONS EN CAS D'URGENCE

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

M..., ville de Wallers-Arenberg

---

PARAPHES :





Tél :

Adresse mel : @mairie-wallers.fr

### PROCÉDURE

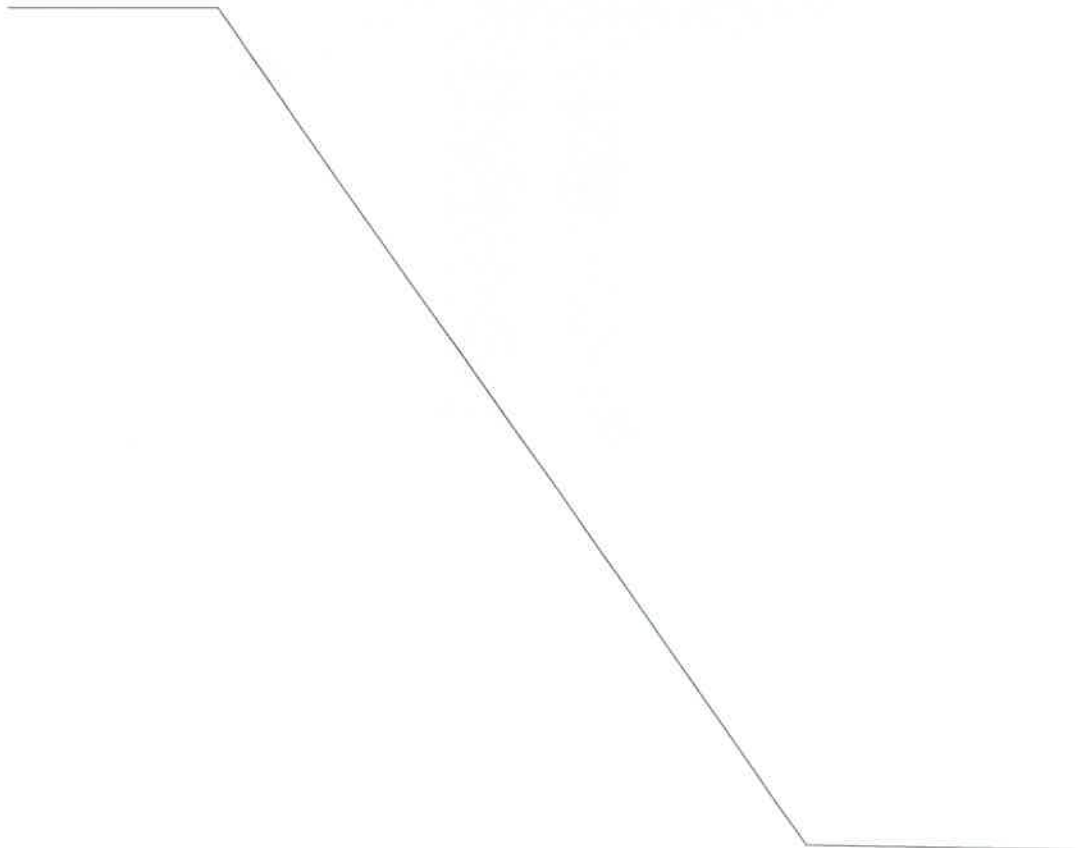
Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail conformément à l'article R. 4111-11 du code général de la propriété des personnes publiques, l'administration chargée du Domaine est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'État est compétent si ladite exécution tend 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.

### RÉGIME FISCAL

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément aux dispositions de l'article 739 du Code Général des impôts. Par ailleurs, les locaux loués par l'État sont exonérés de droits d'enregistrement par l'article 1040-I du Code Général des Impôts et de contribution annuelle sur les revenus locatifs par l'article 234 nonies III du même code ; l'État est donc dispensé du remboursement de ladite contribution, le BAILLEUR n'ayant pas à en acquitter le montant.



PARAPHES :

## ÉLECTION DE DOMICILE

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

Le BAILLEUR en son domicile sus-indiqué ;

Pour le PRENEUR, le Directeur régional des Finances publiques des Hauts-de-France et du département du Nord (Division domaine) en son bureau sus-indiqué.

Le présent acte est établi en quatre exemplaires dont deux pour la Division domaine, un pour le BAILLEUR et un pour le service intéressé.

## DOIT ACTE

Approuvé    mots rayés nuls  
                 un blanc rayé  
                 renvois

Acte établi sur 10 pages et 5 annexes

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : État des risques et pollutions (ERP - CERFA rempli et signé)

Annexe 3 : Décret 87-712 du 26 août 1987

Annexe 4 : plans des locaux

Annexe 5 : diagnostic de performance énergétique

Fait à Lille, le

Paraphe	Signataire	Signature
	Le BAILLEUR :	
	Le PRENEUR : Pour le Préfet Le Directeur régional des Finances publiques	
	Le représentant du service gestionnaire :	

Envoyé en préfecture le 20/02/2023

Reçu en préfecture le 20/02/2023

Publié le

ID : 059-215906322-20230216-A16022023\_09-DE



PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS  
ET TECHNOLOGIQUES

INDEMNISATIONS AU TITRE DES EFFETS  
D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Immeuble concerné : Service de Gestion Comptable de WALLERS**

**COMMUNE : WALLERS**

**Adresse : 24, rue Marcel Danna**

**Sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques, minières ou naturelles constatées par arrêté interministériel, soit au profit du BAILLEUR, soit au profit d'un précédent propriétaire de l'immeuble concerné, dans la mesure où le BAILLEUR en a été lui-même informé :**

-

