



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Décision N° 2024_079

*Décision Président de la Communauté d'Agglomération
de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane*

**LIEN AVEC LES UNIVERSITÉS, ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES, ZONES
D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

**CENTRE JEAN MONNET I A BETHUNE (62400) – SIGNATURE D'UN BAIL AVEC LE
DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES DU PAS DE CALAIS**

Vu la délibération n°2019/BC124 par laquelle le Bureau communautaire du 11 décembre 2019 à autorisé la Communauté d'agglomération à se substituer à la ville de Béthune dans le cadre de la mise à disposition des locaux du Centre Jean Monnet I sis à Béthune, avenue de Paris, cadastrés section AW n°39, en vertu d'un bail emphytéotique signé avec Pas de Calais Habitat, dont le siège est à Arras (62000), 68 Boulevard Faidherbe,

Considérant que le service de la DREAL (S3PI), représenté par le Directeur départemental des Finances Publiques du Pas-de-Calais agissant au nom et pour le compte de l'Etat et assisté du Préfet du Pas-de-Calais, occupe des locaux d'une superficie utile de 698,81 m² dépendant d'un ensemble immobilier sis à Béthune (62400), 1 avenue de Paris, au sein du Centre Jean Monnet I, depuis le 1^{er} octobre 2017 pour se terminer le 30 septembre 2023,

Considérant la demande du service de la DREAL (S3PI), à maintenir ses bureaux sur Béthune et à continuer de disposer de ces mêmes locaux,

Considérant qu'il y a lieu de signer un bail d'une durée de 3 ans à compter du 1^{er} octobre 2023 jusqu'au 30 septembre 2026 et moyennant un loyer annuel de 33 391,33 € Hors Charges,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 8 juillet, 29 septembre et 17 novembre 2020, 2 février, 16 mars, 13 avril, 25 mai, 19 octobre, 7 décembre 2021 et 31 mai 2022 donnant délégation au Président de approuver les modalités de mise à disposition (en ce compris les procès-verbaux prévu à l'article L1321-1 et suivants du CGCT), d'utilisation, de gestion ou d'entretien des biens ou équipements communautaires ; Décider de la conclusion ou de la révision du louage de choses.

Le Président,

DECIDE de signer un bail avec la Direction départemental des Finances publiques du Pas-de-Calais ayant pour objet la location par le service DREAL (S3PI), des locaux d'une surface utile de 698,81 m² dépendant d'un ensemble immobilier sis à Béthune (62400), 1 avenue de Paris, au sein du Centre Jean Monnet, pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} octobre 2023 jusqu'au 30 septembre 2026 et moyennant un loyer annuel de 33 391,33 € Hors Charges.

PRECISE que la présente décision sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Béthune, le **09.FEV. 2024**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **13.FEV. 2024**

Et de la publication le : **13.FEV. 2024**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

INVENTAIRE DES PROPRIETES
DE L'ETAT (CHORUS)
N° D'INVENTAIRE

1 2 4 7 8 4 / 1 6 6 7 3 3

Répertoire des Locations de l'Etat :

PA-



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

BAIL
de locaux au profit de l'État

Entre les soussignés :

1° La communauté d'agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane,
représentée par son Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire
du _____, prise en application de l'article L.5211-10 du code général des
collectivités territoriales, et dont une copie est ci-annexée après mention,

partie ci-après dénommée "LE BAILLEUR,"

D'une part,

2° Le Directeur départemental des Finances publiques du Pas-de-Calais (Division Domaine),
dont les bureaux sont 5 rue du Docteur BRASSART, BP 30015, 62034 ARRAS 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 Pas-de-Calais, suivant arrêté du 10 août 2022 et subdélégation du 2 octobre 2023;

— et assisté du Directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Hauts-de-France, dont les bureaux sont à Lille 59019, 44 rue de Tournai, intervenant aux présentes en
qualité de représentant du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires ;

partie ci-après dénommée "le PRENEUR"

D'autre part,

il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSÉ

En vue du maintien des bureaux de la DREAL (S3PI) à BETHUNE, l'État (Ministère de la
Transition écologique et de la cohésion des territoires) a décidé de reprendre à bail divers locaux sis à
BETHUNE appartenant à la communauté d'agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane.

Le présent bail renouvelle une précédente location consentie par bail du 22 juin 2021, le pro-
priétaire des locaux étant alors la commune de Béthune.

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 départemental des Finances publiques du département du Pas-de-Calais (Division domaine), qui accepte :

des locaux d'une surface utile de 698,81 m² dépendant d'un ensemble immobilier sis à BETHUNE 62400 1 Avenue de Paris, au sein du Centre Tertiaire Jean Monnet, repris au cadastre sous le numéro 202 de la section AW pour 1807 m² et comprenant :

* au rez de chaussée :

- hall d'une surface utile de 36,25 m²
- salle des manifestations d'une surface utile de 167,12 m²
- salle de conférence d'une surface utile de 156,64 m²
- espace technique et vestiaire d'une surface utile de 21 m²
- sanitaires d'une surface utile de 18,64 m²
- rangement d'une surface utile de 20,42 m²
- espace de liaison d'une surface utile de 33,75 m²

* à l'étage (avec vide sur salle des manifestations au rez-de-chaussée) :

- salle de commission d'une surface utile de 28 m²
- cinq bureaux d'une surface utile de 82,18 m²
- espace détente et dégagement d'une surface utile de 102,27 m²
- sanitaires d'une surface utile de 11,90 m²
- rangement d'une surface utile de 8,14 m²
- espace de liaison d'une surface utile de 12,60 m²

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.

DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois (3) années, entières et consécutives, qui a commencé à courir le 1^{er} octobre 2023 (01/10/2023), pour finir le 30 septembre 2026 (30/09/2026) sauf résiliation anticipée reconnue au profit du PRENEUR au paragraphe ci-après "Résiliation".

ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux contradictoire de sortie 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.

PARAPHES :

Le PRENEUR est autorisé à faire dans les locaux loués les installations et aménagements qu'il jugera opportuns. 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 TRENTE-TROIS-MILLE-TROIS-CENT-QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES HORS CHARGES (33 391,33 € HC), non soumis à TVA, payable à terme à échoir, en quatre versements égaux, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} septembre de chaque année.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les quittances de loyers doivent être dématérialisées dès lors qu'elles concernent une administration de l'État.

Il convient depuis cette date de déposer les avis d'échéance sur le portail de facturation « Chorus Pro » à l'adresse électronique suivante : <https://chorus-pro.gouv.fr> .

En application du décret n°2019-748 du 18 juillet 2019 relatif à la facturation électronique dans la commande publique, les mentions à inscrire sur les avis d'échéance sont :

- la désignation de l'émetteur et du destinataire de la facture.
- la désignation du payeur avec l'indication du code d'identification du service chargé du paiement (spécifique pour les personnes publiques).
- le numéro d'engagement comptable.
- la période de référence de facturation.

L'utilisation du portail de facturation est exclusive de tout autre mode de transmission.

Lorsqu'une facture est transmise en dehors du portail de facturation, la personne publique destinataire ne peut la rejeter qu'après avoir informé l'émetteur par tout moyen de l'obligation prévue au I de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 26 juin 2014 et l'avoir invité à s'y conformer en utilisant ce portail.

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le Service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de la Transition écologique et sera versé par virement au BAILLEUR, la Division Domaine de la Direction départementale des Finances publiques du département du Pas-de-Calais ne pouvant en aucune manière être mise en cause à ce sujet.

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.

PARAPHES :

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 départementale 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.

RÉSILIATION

En outre, le présent bail pourra être résilié à tout moment et pour quelque cause que ce soit à la volonté seule du PRENEUR, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par lettre recommandée, six mois à l'avance. La date de délivrance du congé est celle de la première présentation de la lettre recommandée par le service postal.

Il appartient au représentant de l'administration chargée du Domaine, agissant sur délégation du Préfet, d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire.

En cas de congé notifié par le PRENEUR, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis jusqu'à la date de résiliation, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre preneur en accord avec le BAILLEUR.

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.

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.

ÉTAT DES RISQUES 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

PARAPHES :

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.

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.

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.

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.

PARAPHES :

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 départemental des Finances publiques du département du Pas-de-Calais (Division domaine) et le Directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Hauts-de-France en leurs bureaux respectifs.

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

DONT ACTE

Approuvé mots rayés nuls
 un blanc rayé
 renvois

Acte établi sur 7 pages et 3 annexes

Annexe 1 (indemnisations au titre des effets d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique) : 1 page

Annexe 2 (état des risques et pollutions) : __ pages

Annexe 3 (délibération communautaire) : __ pages

Fait à Arras, le

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

PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS
ET TECHNOLOGIQUES

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

Immeuble concerné : Centre tertiaire Jean Monnet

COMMUNE : BETHUNE
Adresse : 1, avenue de Paris

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 :

-