



*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 AU
BENEFICE DE L'INSPECTION DE L'EDUCATION NATIONALE DE BETHUNE ”**

Vu la délibération n°2019/BC124 par laquelle le Bureau communautaire du 11 décembre 2019 a 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 l'Inspection de l'Education Nationale de Béthune représenté par le Directeur départemental des finances Publiques du Pas-de-Calais (division domaine) agissant en nom et pour le compte de l'état et assisté du Préfet du Pas-de-Calais, occupe des locaux d'une surface utile de 77,68 m² dépendant d'un ensemble immobilier sis à Béthune (62400), 1 avenue de Paris, au sein du Centre Jean Monnet I, depuis le 4 novembre 2020 pour se terminer le 3 novembre 2023,

Considérant que le bailleur a fait connaître son intention de réaliser des travaux dans les locaux loués et propose de reloger le service occupant sur un autre site à compter du 1^{er} février 2024,

Considérant qu'il y a lieu de signer un bail professionnel avec l'Inspection de l'Education Nationale de Béthune, pour la location d'un local dit cellule 16, composé de deux bureaux d'une surface totale de 65,62 m² et de deux sanitaires pour une surface totale de 12,06 m² soit une superficie totale de 77,68 m² situées au Centre Jean Monnet 1, sis à Béthune, avenue de Paris pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2027, moyennant une redevance annuelle de 8 544,80 € Hors Charges, non soumis à TVA, payables dans les conditions prévues au bail,

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 professionnel avec l'Inspection de l'Education Nationale de Béthune, pour la location d'un local dit cellule 16, composé de deux bureaux d'une surface totale de 65,62

m² et de deux sanitaires pour une surface totale de 12,06 m² soit une superficie totale de 77,68 m² situées au Centre Jean Monnet 1, sis à Béthune, avenue de Paris pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2027, moyennant une redevance annuelle de 8 544,80 € Hors Charges, non soumis à TVA, payables dans les conditions prévues au bail, selon le projet joint en annexe de la décision.

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 **30 JUIL. 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 : **30 JUIL. 2024**

Et de la publication le : **30 JUIL. 2024**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

INVENTAIRE DES PROPRIÉTÉS
DE L'ÉTAT (CHORUS)
N° D'INVENTAIRE

1 0 9 9 5 1 /

Répertoire des Locations de l'État :

PA-



BAIL

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

Entre les soussignés :

1° La Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane,

représentée par Monsieur le Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du _____, prise en application de l'article L.5211-10 du code général des collectivités territoriales, 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 30 015, 62 034 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 1^{er} septembre 2023 ;

— et assisté de Madame la Rectrice de Région Académique, dont les bureaux sont à Lille, 144 rue de Bavay BP 709 59 033 LILLE CEDEX, intervenant aux présentes en qualité de représentante du Ministère de l'Éducation Nationale et de la Jeunesse – Rectorat ;

partie ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'autre part,

il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSÉ

En vue du relogement de l'Inspection de l'Éducation Nationale de Béthune, l'État (Ministère de l'Éducation Nationale et de la Jeunesse) a décidé de prendre à bail divers locaux sis à Béthune et appartenant à la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane.

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 brute de 77,68 m² dépendant d'un ensemble immobilier sis à BETHUNE (62 400), 12 rue de Paris, repris au cadastre sous les numéros 686, 687, 690 et 692 de la section AW d'une superficie de 2 837 m² et comprenant :

- deux bureaux pour une surface totale de 65,62 m² ;
- deux sanitaires pour une surface totale de 12,06 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 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} février 2024 (01/02/2024), pour finir le 31 janvier 2027 (31/01/2027) sauf résiliation anticipée reconnue au profit du PRENEUR au paragraphe ci-après "Résiliation".

ÉTAT DES LIEUX

Le PRENEUR a pris les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance. Dans les huit jours de la prise de possession, il a été dressé contradictoirement entre les parties un état des lieux, établi en double exemplaire. Cet état des lieux contradictoire a été établi, au nom de l'État, par le service gestionnaire. Les frais éventuels sont répartis par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux contradictoire de sortie sera obligatoirement établi, au nom de l'État, par le service gestionnaire.

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 HUIT-MILLE-CINQ-CENT-QUARANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES HORS CHARGES (8 544,80 € HC), non soumis à TVA, payable à terme échu, en quatre versements égaux, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

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

PARAPHES :

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 l'Éducation Nationale et de la Jeunesse – Rectorat 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.

PROVISIONS POUR CHARGES

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en sus et en même temps que le loyer, une provision pour charges calculée sur la base des prévisions de dépenses de l'année, au prorata des millièmes de charges générales ou spéciales affectés aux lots loués.

Une régularisation sera ensuite effectuée au vu du décompte définitif des charges afférentes à ladite location et le montant de la provision sera révisé chaque année en fonction de l'évolution constatée de ces charges.

Au titre de la première année du bail, la provision pour charges est fixée à DEUX-MILLE-CINQUANTE-QUATRE EUROS (2 054,00 €).

Par ailleurs, le PRENEUR devant se conformer aux objectifs nationaux de performance et de réduction de ses consommations énergétiques dans les sites qu'il occupe, il est demandé au BAILLEUR de fournir obligatoirement (factures à l'appui) :

PARAPHES :

– lors de la prise à bail : les données liées aux points de livraison (PDL, PCE...) de tous les fluides pris en charge par le propriétaire ;

– avant le 30 septembre de l'année en cours, pour l'année N-1 : les données liées à la consommation des fluides en kWh (transmission au représentant du service gestionnaire, via l'adresse mail suivante : ce.pole-immo@region-academique-hdf.fr);

– transmettre les factures liées à toutes demandes de régularisation afférents aux consommations.

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, trois 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.

PARAPHES :

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 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.

PARAPHES :

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.

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 Madame la Rectrice de Région Académique 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.

CONTENU

Approuvé mots rayés nuls
 un blanc rayé
 renvois

Acte établi sur 6 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 du Conseil 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

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

Immeuble concerné : IEN de Béthune

COMMUNE : BETHUNE

Adresse : 12 rue 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 :

-