



N°

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DU DOMAINE**

**BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT  
Renouvellement (Chorus 175 663)**

Entre les soussignés :

1°) Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-MAXIMIN-LA SAINTE-BAUME (Var), agissant au nom et pour le compte de la dite Commune en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ....., dont une copie demeurera annexée aux présentes,

partie ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

d'une part ;

2°) Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du département du Var, dont les bureaux sont à TOULON (83056), Centre Mayol, place Besagne, CS 91409.

- agissant au nom et pour le compte de l'ETAT 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 donnée par Monsieur le Préfet du Département du Var, suivant arrêté préfectoral n° 2016/103/PJI du 19 septembre 2016,

- et assisté de Monsieur l'Inspecteur d'Académie, Directeur Académique des Services de l'Education Nationale du Var, dont les bureaux sont à TOULON (83100), rue de Montebello, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Education Nationale pour le compte le présent acte est passé.

partie ci-après dénommée "LE PRENEUR"

d'autre part ;

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

**EXPOSE**

Aux termes d'un bail administratif n° 5655 en date du 18 décembre 2009, la commune de Saint-Maximin a donné à bail à l'ETAT (Ministère de l'Education Nationale – Inspection Académique du Var) des locaux à usage de bureaux sis Chemin du Moulin.

Ces locaux, utilisés par le personnel de l'Education Nationale dans le cadre de ses activités, ont pour destination l'administration, l'accueil et la consultation.

Cette location, consentie pour une durée de neuf ans à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2008, moyennant un loyer annuel de 9 378,96 €, arrive à expiration le 31 août 2017.

Le Maire de SAINT-MAXIMIN, ès-qualités, accepte de renouveler le bail aux mêmes conditions à l'exception de l'indice.

En effet, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) se substitue à celui de l'indice du coût de la construction.

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

## CONVENTION

Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-MAXIMIN (Var), ès-qualités, donne à bail à l'ETAT (Ministère de l'Education Nationale – Inspection Académique du Var) représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du département du Var, ès-qualité, qui accepte l'immeuble dont la désignation suit :

### DESIGNATION

Sur la Commune de **SAINT MAXIMIN**,

Des locaux situés Chemin du Moulin, au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble communal, parcelle d'assise AM 279, jouxtant l'école maternelle Paul Verlaine, se composant :

- d'un escalier avec palier, de 4 bureaux séparés par un couloir, un WC, une kitchenette, un placard et 2 balcons fermés

Superficie utile : 90 m<sup>2</sup>

- un petit jardin privatif pouvant servir de parking pour 2 véhicules

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.

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 **neuf années** entières et consécutives, qui a commencé à courir le **PREMIER SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX SEPT (01/09/2017) pour finir le TRENTE ET UN AOUT DEUX MILLE VINGT SIX (31/08/2026)**,

sauf résiliation anticipée reconnue au profit du Preneur au paragraphe ci-après "RESILIATION".

## **ETAT DES LIEUX**

Cet acte étant un renouvellement de bail, l'état des lieux a été établi lors de l'entrée dans les lieux.

Le Preneur jouira des lieux paisiblement. Il ne devra pas modifier leur distribution, ni effectuer de construction ou démolition, ni percer des murs ou cloisons sans autorisation préalable.

## **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX MILLE TROIS CENT TRENTE SEPT EUROS CINQUANTE TROIS CENTIMES (10 337,53 €)**, payable mensuellement à terme échu.

Il est par ailleurs précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Education Nationale, le Service du Domaine ne pouvant en aucune manière être mis en cause à ce sujet.

## **REVISION DU LOYER**

Le loyer sera révisé automatiquement à l'expiration de chaque année (soit le 1<sup>er</sup> septembre) sans qu'il soit besoin d'établir un avenant.

Sauf disposition légales particulières dérogatoires, cette révision sera effectuée en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (ou tout indice appelé à s'y substituer en matière de loyer).

L'indice ILAT de départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 109,41

Les indices ILAT de révision sont ceux du 1<sup>er</sup> trimestre des années successives.

## **CHARGES, IMPOTS ET TAXES**

Les frais de téléphone chauffage et de nettoyage étant dus par le preneur, la somme de **DEUX CENT VINGT HUIT EUROS SOIXANTE SEPT CENTIMES (228,67€)** sera versée mensuellement au bailleur par le service gestionnaire pour règlement de charges, soit un montant annuel de 2 744,04 €.

Toutes les impositions et 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 visées par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui seront remboursées par l'ETAT.

Toutefois l'article 1521 II du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les locaux ou parties de locaux sans caractère industriel ou commercial loués à un service public ; l'ETAT est donc dispensé de remboursement de cette taxe, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

## **TRANSFERT DE SERVICE**

La présente location étant consentie à l'ETAT, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré à tout moment, à l'un de ses services, à charge par ce dernier d'assurer toutes les obligations du contrat.

## **RESILIATION**

La Commune pourra résilier le présent bail pour des motifs d'intérêt général à charge pour elle de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception précisant la date de libération des lieux qui ne saura être inférieure à 6 mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée.

En outre et dans le cas où, par suite de suppression, concentration, fusion ou transfert de service, l'ETAT n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du Preneur, à charge par lui de prévenir le Propriétaire par simple lettre recommandée, trois mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

## **RENOUVELLEMENT**

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, soit le **31/08/2026**, le bail sera renouvelé aux conditions des présentes, sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé réception.

La poursuite de la location sera constatée de façon expresse par des baux successifs de même durée.

## **ASSURANCES**

L'ETAT étant son propre assureur, le Bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir tous 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.

## **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

1°) Le Bailleur s'engage à tenir les lieux 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 dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations 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° 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 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°) 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 aurait été privé.

3°) 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 avec les deux parties.

## **PROCEDURE**

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail, et conformément à l'article R 4111-11 du Code Général de la propriété publique, le Domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'Agent judiciaire de l'État 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.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :  
- Le Bailleur : en l'Hôtel de Ville de sa commune.

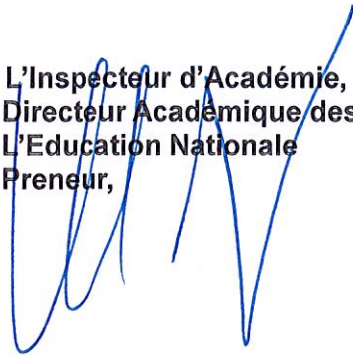
- Pour le Preneur : Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du département du Var et Monsieur l'Inspecteur d'Académie, représentant du Service occupant, en leurs bureaux respectifs.

Le présent acte est établi en cinq exemplaires dont un pour le Service du Domaine, deux pour le Service intéressé et deux pour le Bailleur.

**DONT ACTE**  
Fait à TOULON, le

**La Commune de SAINT MAXIMIN,  
Représentée par son maire,**

**L'Inspecteur d'Académie,  
Directeur Académique des Services de  
L'Education Nationale  
Preneur,**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned to the right of the text for the Inspector of Academics.

**Le Directeur Départemental des Finances Publiques  
du département du Var**