

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

RENOUVELLEMENT DE BAIL AU PROFIT DE L'ÉTAT

MINISTÈRE : Ministère du Budget et des Comptes publics

SERVICE : Centre des Finances publiques

Numéro CHORUS: 117638/217769

Entre les soussignés :

1° La Commune de Valdahon, représentée par Madame le Maire, agissant pour le compte de cette collectivité territoriale, personne morale de droit public dont l'adresse est 1 rue de l'Hôtel de Ville, 25 800 VALDAHON et identifiée sous le numéro SIREN 212 505 788 et en vertu d'une délibération en date du

partie ci-après dénommée le « BAILLEUR»,

d'une part,

2° L'État, représenté par Madame la Directrice des Finances publiques du département du Doubs, dont les bureaux sont situés 63, Quai Veil Picard 25 030 Besançon cedex, 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 (CG3P), conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral du 21 août 2023 ,elle-même représentée par Madame Marie-Armelle LAURENT-DOINEAU, Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques, en vertu de l'arrêté préfectoral portant délégation de signature en matière domaniale n°25-2026-01-01-000048 du 1^{er} janvier 2026.

et assistée du responsable du Service Budget, logistique et Affaires immobilières, intervenant en qualité de représentant du service occupant,

partie ci-après dénommée le « PRENEUR»,

d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties »

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte en date du 27 décembre 2016, la Commune de Valdahon, propriétaire bailleur, a donné à bail à l'État (Ministère du Budget et des Comptes publics) des locaux à usage de bureaux situés 10 rue de l'Église à Valdahon, destinés à abriter la Trésorerie pour une durée de 9 ans, allant du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2026.

Par avenant en date du 20 juillet 2021, des surfaces complémentaires ont été actées suite à l'arrivée du service de gestion comptable.

Ce contrat venant à échéance le 31 mars 2026, les parties ont décidé de le renouveler au moyen des présentes.

CONVENTION

Le bailleur donne à bail à l'État, représenté par Madame la Directrice départementale des Finances publiques du Doubs, qui accepte, un ensemble immobilier à usage de bureaux, dont la désignation suit :

Localisation: 10 rue de l'Église 25 800 VALDAHON

Références cadastrales : parcelles cadastrées AH n° 229 et AH n°230 d'une superficie respective de 2 504 et 666 m².

Descriptif des lieux loués : 359 m² se détaillant comme suit

- au rez-de-chaussée : un sas, un hall d'accueil du public, trois bureaux, un local d'archives, un local de stockage, une chaufferie, des sanitaires
- au 1^{er} étage : bureaux, sanitaires.
- au sous-sol : cave
- en extérieur : garage

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglées conformément aux dispositions :

- du Code civil ;

- des articles L.4111-1 à L.4111-3 et R.4111-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

DESTINATION DES LIEUX

La présente location est consentie à l'usage de bureaux .

DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti au preneur pour une durée de neuf (9) ans à compter du 01/04/2026 pour se terminer le 31/03/2035, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après «Résiliation».

ÉTAT DES LIEUX

Les présentes constituant le renouvellement d'un bail contracté par les mêmes parties le 27/12/2016, il n'y a pas lieu d'établir un nouvel état des lieux entrant, l'État connaissant parfaitement les locaux pour les occuper déjà. Les parties reconnaissent et acceptent que l'état des lieux d'entrée, qui a été établi entre elles continuera à faire foi jusqu'à l'établissement d'un état des lieux de sortie.

Le Preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués les 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.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison de dégradations constatées en fin d'occupation seront à la charge de l'occupant sous réserve de la présentation de justificatifs et de plusieurs devis. En aucun cas, le Preneur ou l'occupant ne seront tenus à l'exécution des travaux.

LOYER

Au regard des travaux de réfection du balcon programmé par la collectivité, les parties conviennent des dispositions mentionnées infra :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de dix-neuf mille cinq cent soixante-sept euros (19 567 €) toutes taxes et hors charges du 01/04/2026 au 31/12/2026.

En effet, ce loyer n'est pas assujéti à la taxe à l'augmentation de la valeur ajoutée. En outre, conformément aux dispositions de l'article 234 nonies III-3° du Code général des impôts, la contribution annuelle sur les revenus locatifs n'est pas exigible dans le cadre de locations consenties à l'État.

À compter du 01/01/2027 et jusqu'au 31/03/2030, le loyer sera porté à 21 879 €/an toutes taxes et hors charges. Ce loyer sera invariable durant cette période.

En outre, eu égard sa qualité, le PRENEUR est dispensé de constituer un dépôt de garantie.

Modalité de paiement du loyer

Le loyer sera payé trimestriellement à terme échu par le service bénéficiaire.

Si la prise d'effet effective du bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours, sur la base d'une année comptable de 360 jours, soit 30 jours par mois quel que soit le mois considéré.

Les titres de loyer et provisions pour charges sont payables par voie dématérialisée, sur présentation des pièces justificatives réglementaires, par l'intermédiaire du logiciel Chorus Pro.

Pour cela, il convient de les déposer sous format dématérialisé, gratuitement, directement dans le logiciel Chorus Pro à l'adresse (<https://chorus-pro.gouv.fr>). Les informations suivantes devront être renseignées afin de permettre une bonne prise en charge du virement : service de l'État destinataire ; identifiant du destinataire ; référence de l'engagement juridique (numéro d'EJ) ; code du service exécutant.

Toutes les informations utiles à la mise en oeuvre de ces procédures se trouve sur le site: <https://communaute-chorus-pro.finances.gouv.fr>.

- Adresse postale du service gestionnaire :

DDFIP du Doubs
63 Quai Veil Picard
25 000 Besançon

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Économie et des comptes publics et sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur au preneur dont le RIB est :

- BIC :
- EBAN :

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, au moins un (1) mois avant la prochaine échéance, ses nouvelles références bancaires.

RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé triennalement , sur demande expresse du bailleur , trente (30) jours avant la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail, arrêté par convention entre les parties au 1^{er} avril 2026, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

La première indexation s'effectuera pour la première fois le 1^{er} avril 2030, en prenant:

1. L'indice de base de départ , l'indice ILAT du 3^e trimestre 2026.
2. Pour indice de comparaison, le dernier indice ILAT publié au jour de l'indexation du même trimestre.

Pour les révisions suivantes, chaque révision s'effectuera en prenant pour référence le dernier loyer payé et :

1. Pour indice de référence, l'indice de comparaison ILAT ayant servi à la précédente indexation du loyer,
2. Et pour indice de comparaison, le dernier indice ILAT publié au jour de l'indexation du même trimestre.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

En cas de demande de révision après la date prévue dans le présent bail, celle-ci ne s'appliquera alors qu'à partir de la date de la demande.

Dans le cas où le Bailleur ne demanderait pas cette révision, le loyer continuera d'être payé sur la base de la dernière échéance avant date prévue de révision.

Le Bailleur adressera sa demande de révision à l'adresse de quittance du service occupant, le nouveau montant du loyer indexé et les éléments de calcul le justifiant à l'adresse suivante :

DDFIP du Doubs

63 Quai Veil Picard
25 000 Besançon

L'administration chargée des Domaines étant l'interlocutrice désignée par le Code général de la propriété des personnes publiques en cas de contentieux relatifs aux conditions financières des actes de prises à bail, une copie de ce quittance sera adressée, pour information, au service local du domaine, à l'adresse suivante :

- DDFIP du Doubs
Service local du domaine
63 Quai Veil Picard
25 000 Besançon

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 à l'immeuble loué, 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 des 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.

La taxe foncière reste à la charge du Bailleur: aucun remboursement de cet impôt foncier ne sera effectué par le Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de charges, à caractère locatif, à titre provisionnel.

Le Bailleur communiquera au Preneur, le décompte, puis la régularisation des comptes de charges, au plus tard avant le terme de l'année suivante celle au titre de laquelle ils sont établis ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande et dans un délai de trente (30) jours, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci (contrats, factures etc.).

A défaut de régularisation annuelle ou de la production de justificatifs, les charges pourront faire l'objet d'un rappel de charges payées indûment par l'occupant ou qui ne sont pas dûes.

Ces charges sont payables trimestriellement dans les mêmes conditions et aux mêmes dates que le loyer.

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

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité. Le Bailleur réalisera à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin, les travaux de grosses réparations visés aux articles 606 du code civil qui deviendraient nécessaires aux locaux loués au cours du présent bail.

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail et garantira le locataire contre les vices ou défauts qui empêcheront l'usage conformément à l'article 1721 du code civil.. Le bailleur est tenu de délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparation ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments les rendant conformes à leur usage.

Il s'oblige à effectuer toutes les grosses réparations, ainsi que les travaux de mises aux normes actuelles ou futures et toute réparation nécessaire prévue par les articles 1719 et 1720 du code civil. En sus, conformément à l'article 1755 du Code civil, le Bailleur prendra en charge les réparations occasionnées par la vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou la force majeure.

Conformément à l'article 1722 du Code civil, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur pourra demander une diminution du loyer à concurrence de la valeur locative par les services du Domaine.

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

Le Preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués toutes les réparations locatives, soit les réparations d'entretien courant ou les menues réparations, telles qu'elles sont définies par la loi et les usages locaux.

La liste des dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets 87-712 du 26 août 1987.

Il admettra que le Bailleur fasse effectuer les réparations non locatives ou qui pourraient devenir nécessaires qui lui incombent et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location.

Toutefois, si les travaux et/ou réparations devaient durer 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.

Il devra laisser visiter les lieux loués par le Bailleur et toute personne de son choix, 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. Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Le preneur s'engage à informer le propriétaire de tout évènement en lien avec la question du risque amiante afin de permettre la mise à jour constante du DTA.

TRAVAUX

Le Preneur pourra procéder, à l'intérieur des lieux loués, à tout embellissement et aménagement.

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) ainsi que des changements de distribution, les percements de cloisons et murs non porteurs 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 quinze jours suivant réception de ladite lettre recommandée avec accusé de réception.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations que le Preneur aura fait dans les lieux loués, profiteront au Bailleur au départ du Preneur. En contrepartie, le Bailleur renonce, dès à présent, à exiger du Preneur que les lieux soient remis en état, aux frais du Preneur, à la restitution des locaux.

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, 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.

Sans préjudice des autres clauses portant sur les travaux du locataire, le preneur s'engage à leur réalisation dans les règles prévues par le Code du travail, notamment le respect touchant à la consultation du dossier technique amiante et la bonne réalisation des repérages avant travaux. Il informe le propriétaire du planning des différents chantiers et assure des éventuelles mesures et plans de prévention. Il communique au bailleur l'ensemble de la documentation produite touchant au risque amiante afin, notamment de permettre au bailleur de mettre à jour le DTA et la fiche récapitulative.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Conformément à l'article L 126-23 du Code de la construction et de l'habitation, lors de la signature d'un bail et lors de son renouvellement, le bailleur doit fournir un ensemble de diagnostics techniques qui doivent être annexés au bail signé par les parties :

-Le diagnostic Amiante :

Conformément aux articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à l'article L 1334-13 du Code de la santé publique, le dossier technique amiante (DTA) ou sa fiche récapitulative doivent être fournis aux occupants de l'immeuble, si le permis de construire de cet immeuble a été délivré avant le 01/07/1997.

Il est accepté par les parties qu'aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition à l'amiante si la fiche susvisée n'est pas annexée à l'acte. Conformément à l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le propriétaire s'engage à communiquer dans le délai d'un mois, la fiche récapitulative à chacune de ses actualisations.

Le propriétaire n'est pas exonéré d'une recherche pénale en cas de manquement à ses obligations au titre de la documentation du risque amiante

La fiche récapitulative amiante à la date de prise à bail est annexée au présent bail.

-Le diagnostic de performance énergétique (DPE) :

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Conformément aux dispositions des articles L. 126-26 à L. 126-33 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic est annexé au présent bail.

-L'état des risques et pollutions (ERP) :

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, le bailleur communique au preneur, un état des servitudes, risques et informations sur les sols, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu à versement d'une indemnité en application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, reconnue par arrêté.

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 par ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

RÉSILIATION

Dans le cas où le Preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail pourra être résilié à tout moment à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par lettre recommandée avec accusé réception, 3 mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme du préavis.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

ID : 025-212505788-20260212-D_2026_19-DE

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, le bail pourra être renouvelé aux conditions des présentes, sauf intention contraire de l'une des parties notifiés à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Dans le cas où le preneur souhaite, à l'expiration du présent bail, se maintenir dans les locaux, un nouveau bail devra être établi.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Les Parties conviennent qu'en cas d'inexécution par l'une d'entre elles, de l'un quelconque de leurs engagements, tel que le non-paiement d'une échéance de l'un des termes du loyer ou des charges récupérables par le Bailleur ou le non-respect par le Bailleur de ses obligations de délivrance et d'entretien, le présent bail pourra être résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur ou au Preneur, un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter les travaux, restée infructueuse. À peine de nullité, cette mise en demeure doit mentionner l'inexécution de l'obligation et la déclaration par l'une des Parties d'user du bénéfice de la présente clause, ainsi que le délai d'un mois imparti pour régulariser la situation.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES LOUÉS

En cas de transfert de propriété ou de transfert de gestion, le preneur sera destinataire, par courrier recommandé avec accusé de réception, d'une attestation notariée de vente ou d'une attestation de transfert de gestion accompagnée du relevé d'identité bancaire ou postal du nouveau compte sur lequel doivent, en particulier, être versés les loyers.

A défaut d'accomplir cette formalité, le nouveau propriétaire se chargera, sans recours possible contre le preneur, de récupérer l'ensemble des sommes qui auront été versées, de bonne foi, à l'ancien propriétaire (bailleur-cédant).

En outre, le nouveau bailleur sera tenu de maintenir les clauses et conditions stipulées par le présent bail.

PACTE DE PRÉFÉRENCE

Le bailleur promet, et engage de la même manière ses ayants-droits, de consentir au preneur la préférence, à égalité de conditions avec un tiers, en cas de vente partielle ou totale des lieux loués.

Lorsque le bailleur envisagera de vendre les lieux, objet du présent bail, il en informera le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur notifiera au preneur, à peine de nullité, la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente.

À compter de la réception de l'offre, le preneur disposera d'un délai de trois (3) mois pour se prononcer. A défaut d'avoir répondu dans les délais ci-dessus, le preneur sera réputé avoir renoncé à l'offre et le bailleur pourra librement céder les biens dont il s'agit.

PROCÉDURE

Pour tous les litiges portant sur la validité et les conditions financières du présent contrat de bail, l'administration chargée des domaines a seule qualité pour suivre les instances conformément aux dispositions des articles R. 2331-1-3°, R. 2331-2 et R. 4111-11 du CG3P.

Pour toute action portée devant les tribunaux de l'ordre judiciaire et tendant à faire déclarer l'Etat créancier ou débiteur en exécution du présent contrat de bail, seul l'agent judiciaire de l'Etat est compétent pour représenter l'Etat, conformément à l'article 38 de la loi n° 55-366 du 3 avril 1955.

Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, le représentant du ministère occupant est seul compétent.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

Le BAILLEUR en son domicile sus-indiqué.

L'occupant et le PRENEUR, Madame la Directrice départementale des Finances publiques du Doubs en les locaux de la Direction des Finances publiques du Doubs.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les Parties reconnaissent que les documents annexés et visés en entête du présent acte, font partie intégrante de l'acte.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour le BAILLEUR et deux pour le PRENEUR.

DONT ACTE

Fait à le

Le Bailleur,

L'occupant,

La Directrice départementale des Finances publiques ,