Reçu le 27 déc 2012 / 0338

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Conseil Supérieur
de l'Audiovisuel
COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A L'ORIGINAL

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

France Domaine

RENOUVELLEMENT DE BAIL

au profit de l'Etat
CONSEIL SUPERIEUR DE L'AUDIVISUEL

L'an ***deux mille douze***
et le 14 déc 2012

Entre les soussignés :

La Société Civile Immobilière « BASMANGO » dont le siège social se situe Immeuble BETERBAT, 1 résidence la Dirozo – ZAC du Moulin à Vent - 97231 LE ROBERT constituée de ***Monsieur MILTON Jean-Charles*** demeurant à Morne Vert – 97231 LE ROBERT ; de ***Monsieur LAVAL Daniel***, ***Monsieur PANCARTE Edouard***, ***Monsieur VAUTOUR Jean-Luc co-gérant*** et ***Monsieur VAUTOUR Paulin***, demeurant à Bois-neuf – 97231 LE ROBERT, ***la SARL BETERBAT*** dont le siège social se situe 1 résidence la Dirozo – ZAC du Moulin à Vent – 97231 LE ROBERT

ci-après désignée sous le terme le "BAILLEUR",

d'une part,

Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques, agissant au nom et pour le compte de l'Etat en exécution de l'article R 18 du Code du Domaine de l'Etat et conformément à la délégation de signature donnée par arrêté préfectoral n°11-04023/DALI/PC du 24 octobre 2011.

Assisté de Madame la Directrice Administrative et Financière du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel dont les bureaux se situent Tour Mirabeau – 39,43 Quai André Citroën - 75739 PARIS CEDEX 15, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel.

ci-après désigné sous le terme le "PRENEUR",

d'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte administratif en date du 8 janvier 2004, l'Etat ***(Conseil Supérieur de l'Audiovisuel)*** a décidé de prendre à bail un ensemble de bureaux sis, 31 Place d'Armes, Aile gauche – 2ème étage - 97232 LE LAMENTIN moyennant un loyer annuel hors charges et taxes de ***VINGT ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE HUIT EUROS (21 268€)***

Le nouveau loyer de l'immeuble peu donc être fixé à la somme de ***VINGT TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET SEIZE CENTIMES (23 855,16 €);*** après avis du service du Domaine en date 11 juillet 2012.

CONVENTION

Ceci exposé, ***La SCI BASMANGO*** donne à bail à l'Etat représenté par le Directeur Régional des Finances Publiques qui accepte,

Des locaux de bureaux dans un immeuble sis 31 Place d'Armes – 2ème étage – Aile gauche – n° 31 – 97232 LE LAMENTIN édifié sur un terrain cadastré section AT n° 144 et comprenant :

Après un dégagement en enfilade, une salle d'attente, deux bureaux, une salle de réunion, une salle d'archives à l'entrée. Des toilettes communes sont sur le palier.

Tel que le tout, d'une superficie hors œuvres brute de ***96,85 m²,*** se poursuit et comporte, 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, notamment le titre 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ainsi qu'aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

DUREE DU BAIL

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de ***trois, six ou neuf ans*** à compter du ***15 octobre 2012*** pour finir le 14 octobre 2021, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après « Résiliation ».

ETAT DES LIEUX

Le preneur étant déjà dans les lieux est dispensé de dresser un état des lieux. L'Etat pourra faire réaliser dans l'immeuble loué toutes installations et procéder à tous aménagements qu'il jugera convenables sous réserve de l'accord du propriétaire. L'Etat ne sera pas tenu, en fin de bail, de faire démolir ces constructions et installations, mais ne pourra en demander le remboursement au bailleur au terme du contrat.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de ***VINGT TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET SEIZE CENTIMES (23 855,16 €),*** payable trimestriellement et d'avance.

Le loyer sera majoré du montant de la TVA de 8,5% soit toutes taxes comprises ***VINGT CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS ET QUATRE VINGT CINQ CENTIMES (25 882,85 €)*** étant précisé que le bailleur, en application des dispositions de l'article 260-2°b du Code Général des Impôts, opte pour le paiement de la TVA sur cette location de locaux nus à un preneur non assujetti à la TVA. Le preneur donne son accord exprès à cette option.

En sus du loyer, le preneur versera une provision annuelle de ***MILLE NEUF CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET CINQUANTE SIX CENTIMES (1954,56 €) toutes taxes comprises***

Cette provision sera réajustée soit en fonction des charges constatées chaque année, soi sur la production de l'état prévisionnel de dépenses, la régularisation se fera chaque année sur un décompte adressé au locataire un mois avant la date du paiement ; Pendant le mois d'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire.

Il est précisé que le montant du loyer sera payé par les soins et sur les crédits du ***CONSEIL SUPERIEUR DE L'AUDIOVISUEL***

Par virement au compte ouvert sous le numéro 16159 00352 00040782545 – 43
Au CREDIT MUTUEL au nom de SCI BAS MANGO

DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie ne sera pris en compte pour la passation du présent bail. Ce versement étant proscrit dans les baux passés par l'Etat (article 13 du décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962).

REVISION DU LOYER

A 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 ans au début de chaque période triennale, en fonction de la variation des valeurs locatives des locaux similaires étant précisé que la variation ainsi constatée ne saurait excéder celle de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice de base-départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 2ème trimestre 2012.

CHARGES, IMPOTS 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 dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 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 sans caractère industriel ou commercial loués par l'Etat. L'Etat 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'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

En outre, sous réserve d'une éventuelle réorganisation des services et dans le cas où l'Etat n'aurait plus l'utilisation des locaux loués et notamment par suite de suppression, regroupement, fusion ou transfert de service, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

De son côté, le bailleur pourra résilier le bail à son terme à charge pour lui de prévenir le service preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sous préavis de six mois. Ce congé doit, à peine de nullité, répondre à l'un des motifs défini par la loi

RENOUVELLEMENT

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, 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.

ASSURANCES

L'Etat étant son propre assureur, le bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la 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

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 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 aura 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 entre les deux parties.

PROCEDURE

Pour les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail, conformément à l'Article R 158-1 (dernier alinéa) du Code du Domaine de l'Etat, le Domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'Agent judiciaire de l'Etat est compétent pour suivre les instances relatives à l'exécution des clauses qui tendent à faire déclarer l'Etat créancier ou débiteur de sommes d'argent.

Pour tous 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.

Le présent acte est établi en trois exemplaires, dont un pour la

Le Bailleur :

La Directrice Administrative et Financière
Du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation
Le Chef de Division

Bernard PUICHAUD

Le Directeur Régional des Finances Publiques soussigné certifie que les biens concernés par le présent acte ont été immatriculés au fichier Chorus sous le **n° *118322***

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
et par délégation
Le Chef de Division
Bernard PUICHAUD