COURRIER
Arrivée le 24.03.2012
N° A.1202627

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA RÉUNION
13 MARS 2012
SERVICE DU DOMAINE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REUNION
7, avenue André Malraux
97705 SAINT DENIS MESSAG CEDEX 9

Division Domaine

Immatriculation dans CHORUS
le: 19/3/12
N°: 182852

**BAIL A USAGE DE BUREAUX**

Entre:

1°) La SCI Les Bureaux à Vivre, 64 bis allée des Topazes Appt 19A – 97400 Saint Denis
partie ci-après dénommée le « BAILLEUR »

**D'UNE PART,**

2°) **L'ETAT,** représenté par le Directeur Régional des Finances Publiques, dont les bureaux sont à St Denis, 7, Avenue André Malraux, 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 qui lui a été donnée par Monsieur le Préfet du département de la Réunion suivant arrêté n°2990 du 17 décembre 2010, assisté de madame Danielle Brault agissant en tant que directrice administrative et financière du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel dont les bureaux sont à Paris, 39-43 quai André Citroën,
partie ci-après dénommée le « PRENEUR »

**D'AUTRE PART.**

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

## EXPOSE

En vue de l'installation des bureaux du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel à La Réunion, l'Etat (CSA) a décidé de prendre en location des locaux à usage de bureaux situés à Sainte Clotilde, à l'angle des rues Henri Cornu et Emile Hugot, immeuble Darwin et appartenant à la SCI Les Bureaux à Vivre .

Aussi bien et afin de fixer les clauses et conditions de location , les parties ont convenu entre elles de ce qui suit .

# CONVENTION

## Article 1

La SCI Les Bureaux à Vivre donne à bail à l'Etat, représenté par Monsieur le Directeur régional des finances publiques de La Réunion qui accepte **les locaux à usage de bureaux**, ci-après désignés :

**SAINT DENIS(Sainte Clotilde)**
**Immeuble « Darwin »,**
**Angle des rues Henri Cornu et Emile Hugot**

**- Locaux à usage de bureaux d'une surface de 75,43 m²**
**- 2 emplacements de parking**
**Références cadastrales : BP 594**

Tel au surplus, que ce local s'étend, se poursuit et comporte, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

## Article 2 : Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six et neuf années, entières et consécutives, qui commencera à courir le **1er mai 2012** pour finir le **30 avril 2021** sauf résiliation anticipée reconnue au profit du PRENEUR dans les conditions prévues au § « RESILIATION ».

### Article 3 : Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il sera dressé contradictoirement entre les parties, un état des lieux, établi en double exemplaire.
Le PRENEUR est autorisé après accord du bailleur à faire les installations et aménagements qu'il juge opportuns dans les locaux loués et ce aux frais du preneur. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais ces aménagements et installations éventuelles.

## Article 4 : Loyer

**Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de dix neuf mille huit euros trente six cents ( 19008,36€ ), soit mille cinq cent quatre vingt quatre euros trois cents par mois (1584,03 euros).**
**Le loyer est payable à terme échu mensuellement.**
**En sus du loyer, le preneur versera une provision mensuelle pour charges de 75,43 euros, soit un montant annuel de 905,16 euros.**
**Cette provision sera réajustée soit en fonction des charges constatées chaque année, soit sur la production de l'état provisionnel de dépense ; la régularisation se fera chaque année sur un décompte adressé au locataire un mois avant la date de 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 et des charges sera payé exclusivement par le CSA sur les crédits dont il dispose, la DRFIP(service du Domaine) ne pouvant en aucun cas être mise en cause à ce sujet.**

**Article 5: Révision 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 ans à la date anniversaire du bail 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 des loyers des activités tertiaires(ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), l'indice de base départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail.

**Article 6 : 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 87-713 du 26 août 1987, prévu par l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 26 décembre 1986 qui lui seront remboursées par l'Etat ( charges récupérables ).
- Toutefois l'article 1521-11 CGI 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.

**Article 7 : Renouvellement**

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, soit le 30 avril 2021, le bail sera renouvelé aux conditions des présentes sauf intention contraire de l'une ou l'autre des parties notifiée à l'autre partie au moins six mois à l'avance

**Article 8 : Résiliation**

En outre dans le cas où par suite de suppression, concentration 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 pour lui de prévenir le propriétaire, par simple lettre recommandée, six mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

**Article 9 : 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.

**Article 10 : Assurances**

DP

L'Etat 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.

**Article 11 : Obligations du bailleur**

1/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.

2/Il assurera au preneur, une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

3/Il s'engage à accomplir 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 d'amiante dans les immeubles bâtis.

**Article 12 : Obligations du preneur**

Le preneur s'oblige à :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- User paisiblement du local loué suivant la destination qui lui est donnée par le contrat de location.
- Répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans le local dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du local, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l 'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987 prévu par l'article 23 (2$^{e}$ alinéa) de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, sauf si elles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser exécuter dans le local loué les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du local loué ; Les dispositions des deuxième et troisième alinéa de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
- Ne pas transformer le local ou les équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; A défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Laisser visiter le local loué par le bailleur et son architecte, au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de son état. Il devra également les laisser visiter en cas de mise en vente, au jour et heure qui seront fixés en accord avec le bailleur.

## PROCEDURE

Pour tous 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. 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 son siège à Saint Denis.

Pour le Preneur, Monsieur Directeur Régional des Finances Publiques de La Réunion et madame la directrice administrative et financière du CSA en leurs bureaux respectifs.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour le bailleur.

## DONT ACTE

Fait à Saint-Denis le

LE BAILLEUR REGIONAL

LE DIRECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Le Directeur Régional des Finances Publiques
Par délégation
Le Responsable de la Division Domaine

Denis RAMSAMY

LE DIRECTEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER DU CSA

La Directrice administrative et financière
du Conseil Supérieur de l'Audiovisuel

Danielle BRAULT