

REPUBLIQUE FRANCAISE

:- :- :-

PREFECTURE DES DEUX-SEVRES

:- :- :-

CONVENTION D'UTILISATION

:- :- :-

Le 19 mai 2015

Les soussignés :

1°- L'administration chargée des domaines, représentée par Monsieur le Directeur départemental des finances publiques, dont les bureaux sont à Niort, 44 rue Alsace Lorraine BP 19149 79061 NIORT CEDEX 9, stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par arrêté du 16 mars 2015, ci-après dénommée le propriétaire,

D'une part,

2°- La Direction de Contrôle Fiscal Sud-Ouest (DIRCOFI) dont les bureaux sont situés 72 rue de l'abbé de l'épée, 33062 BORDEAUX cedex, représentée par Monsieur le Directeur départemental des Finances Publiques, assisté de Responsable de la 14^{ème} brigade de vérifications de NIORT (79000), ci après dénommée l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, Préfet du département des Deux-Sèvres, et sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSE

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'une partie du 7^{ème} étage d'un immeuble situé à NIORT, 171 avenue de Paris - BP 19149 - 79061 NIORT Cedex 9.

Cette demande est mise en œuvre dans les conditions fixées par la présente convention et par les circulaires du Premier ministre n° 5362/SG et n° 5363/SG du 16 janvier 2009 relatives à la politique immobilière de l'Etat.

VCS  *ci*

CONVENTION

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R. 128-12 à R. 128-17 du code du domaine de l'État, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins de la 14^{ème} brigade de vérifications de NIORT des locaux sis dans l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

Article 2

Désignation de l'immeuble

Ensemble immobilier appartenant à l'Etat enregistré sous le n° **CHORUS 143099/170520** **antérieurement inscrit au TGPE sous le numéro 790 00338 30101 1 12 191** sis à NIORT 171 avenue de Paris 79000 NIORT d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 8 407m², cadastré CP677, tel qu'il figure, délimité par un liseré en annexe.

La DIRCOFI Sud-Ouest occupe une partie du 7^{ème} étage du bâtiment « Tour », identifiée dans CHORUS REFX par la surface louée n° 21, représentant une Surface Utile Brute (SUB) de 136,85 m² et une Surface Utile Nette (bureaux) de 96,95 m²

Par ailleurs, une partie des installations est mise en utilisation partagée avec les autres occupants du bâtiment, étant précisé que la définition des espaces privatifs et communs, les modalités d'occupation ainsi que la répartition des charges courantes sont définies dans le règlement de site établi conjointement et annexé à la présente convention.

Sauf prescription contraire, les dispositions de la présente convention s'appliquent automatiquement aux constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur la dépendance domaniale désignée ci-dessus. Le propriétaire est informé de la réalisation de toute nouvelle construction.

Article 3

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commence le 01/01/2015, date à laquelle les locaux sont mis à la disposition de l'utilisateur.

La présente convention prend fin dans les conditions prévues à l'article 14.

Article 4
Etat des lieux

NEANT

Article 5
Ratio d'occupation

Les surfaces des locaux occupés par la 14^{ème} brigade de vérifications de NIORT, dans l'immeuble désigné à l'article 2 sont les suivantes :

Surfaces de l'occupation en m²

Surface utile brute	136,85 m ²
dont surface utile nette	96,95 m ²
dont locaux techniques	21,45 m ²
dont surfaces spécifiques	18,45 m ²

Les effectifs présents dans ces locaux sont les suivants :

EFFECTIFS

-Effectifs physiques	9
-Nombre de postes de travail	9

En conséquence, le ratio d'occupation de l'immeuble désigné à l'article 2 s'établit à **11 mètres carrés** par agent.

Article 6
Etendue des pouvoirs de l'utilisateur

6.1. L'usage de la partie de l'ensemble immobilier, objet de la présente convention est strictement réservé au service désigné à l'article 1^{er} et pour l'objet mentionné au même article, la Direction générale des finances publiques de NIORT restant responsable du site.

6.2. Locations, autorisations d'occupation, et autres droits qui pourraient être consentis sur l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention d'utilisation.

L'occupation par un tiers de cet immeuble pendant la durée de la convention donne lieu à la délivrance d'un titre d'occupation, dans les conditions de droit commun. Préalablement à sa délivrance, l'utilisateur en informe le propriétaire.

Article 7

Impôts et taxes

L'utilisateur acquitte l'ensemble des taxes et contributions afférentes à l'immeuble qui fait l'objet de la présente convention.

Article 8

Responsabilité

L'utilisateur assume, sous le contrôle du propriétaire, l'ensemble des responsabilités afférentes à l'immeuble désigné à l'article 2 pour la durée de la présente convention.

Article 9

Entretien et réparations

Le règlement d'utilisation collective joint en annexe a fixé dans le paragraphe 5 les modalités de répartition des charges de fonctionnement.

L'utilisateur convient, avec le propriétaire, d'une programmation pluriannuelle des travaux qui s'appuie sur son contrat d'objectifs (ou sa lettre de mission ou tout document en tenant lieu).

La réalisation des dépenses d'entretien lourd mentionnées à l'annexe 1 à la charte de gestion du programme 309 « Entretien des bâtiments de l'Etat », à la charge du propriétaire, est confiée à l'utilisateur qui les effectue, sous sa responsabilité, pour le compte du propriétaire :

- avec les dotations inscrites sur son budget ;
- avec les dotations du programme 309 « Entretien des bâtiments de l'Etat » qui ont vocation à prendre le relais des premières.

L'utilisateur qui ne dispose pas des services ou compétences nécessaires peut, après information du propriétaire, déléguer à un tiers l'exécution des travaux sous sa responsabilité.

Néanmoins, et à terme, dans le cadre d'un avenant à la présente convention, l'exécution des travaux pourra revenir au propriétaire, dès lors que les crédits nécessaires auront été ouverts sur le budget de l'Etat-propriétaire.

Afin de permettre le respect des objectifs fixés par l'Etat dans la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement pour les bâtiments publics, une annexe pourra être adjointe à la présente convention, visant à déterminer les droits et obligations respectifs des bailleur et preneur en la matière et les conséquences qui en résulteraient.

Article 10

Engagements d'amélioration de la performance immobilière

Les ratios d'occupation de l'immeuble ne dépasseront pas 12 m² par agent sur la durée de la convention.

Le propriétaire effectuera une vérification des conditions d'application de cet article lors de visite de contrôles, lesquelles interviendrait selon le calendrier suivant :

- contrôle intermédiaire 1 : 1^{er} janvier 2018
- contrôle intermédiaire 2 : 1^{er} janvier 2021
- contrôle de fin de convention : au plus tard le 31 décembre 2023.

En cas d'inexécution des engagements pris, le préfet informera le ministre chargé du Domaine afin de l'inviter à réviser la dotation de loyers budgétaires et effectuera une proposition pour que celle-ci corresponde aux mètres carrés nécessaires compte tenu des engagements souscrits au présent article.

Lorsque l'application du présent article aboutit à une libération partielle d'une partie de l'immeuble, la dotation budgétaire allouée à l'origine sera maintenue pendant les deux années suivantes, alors même que les surfaces libérées ne seront plus employées par l'utilisateur.

Bien entendu, ces engagements doivent être cohérents avec les SPSI validés.

Article 11

Loyer

La présente convention est conclue moyennant un loyer trimestriel de 3116,75 euros, payable d'avance au Comptable spécialisé du Domaine sur la base d'un avis d'échéance adressé par le Comptable spécialisé du Domaine.

Un avenant déterminera la date de début du versement du 1^{er} loyer.

La première échéance devra être réglée dès réception de l'avis de paiement correspondant. Les échéances suivantes devront être payées au plus tard le dernier jour du trimestre précédent le terme.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le loyer exigible, le cas échéant, au titre du premier trimestre, est payable avant la fin du mois de janvier de l'année considérée.

Article 12

Révision du loyer

Le loyer sera révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national de variation des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'institut national de la statistique et des études économiques, ou son indice de remplacement, le niveau de départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet de la présente convention.

Article 13

Contrôle des conditions d'occupation

Le propriétaire s'assure périodiquement des conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble remis à l'utilisateur. Il vérifie notamment l'évolution du ratio d'occupation par agent.

Lorsque la mise en œuvre de ce contrôle permet de constater que l'immeuble est devenu inutile ou inadapté aux besoins de l'utilisateur, le propriétaire en informe l'utilisateur. Celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour apporter des éléments de réponse. Le propriétaire dispose ensuite d'un nouveau délai d'un mois pour répondre à ces observations.

A l'issue de ce délai, le préfet peut mettre en demeure le service utilisateur de restituer les surfaces devenues inutiles à l'accomplissement du service public mentionné à l'article 1^{er}. Dans ce cas, la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Si à l'expiration d'un délai de un an, le service utilisateur n'a pas donné suite à l'objet de la mise en demeure, la présente convention est résiliée par le préfet qui détermine la nouvelle localisation du service.

Article 14

Terme de la convention

14.1. Terme de la convention :

La présente convention prend fin de plein droit le 31 décembre 2023.

Elle prend également fin lorsque la cession de l'immeuble a été décidée, selon les règles prévues par le code général de la propriété des personnes publiques.

14.2. Résiliation anticipée de la convention :

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

- a) En cas de non-paiement à l'échéance du loyer ou de non-respect par l'utilisateur d'une autre obligation, dans un délai de six mois après mise en demeure ;
- b) A l'initiative de l'utilisateur moyennant le respect d'un préavis de six mois, sauf en cas d'urgence ;
- c) Lorsque l'intérêt public, tel qu'il est déclaré par le préfet dans une lettre adressée aux signataires de la présente convention, l'exige.
- d) Lorsque le SPSI validé par le préfet décidera d'une nouvelle implantation du service.

La résiliation est prononcée par le préfet.

Article 15

Pénalités financières

En cas de retard dans le paiement des loyers, les sommes dues portent intérêt au taux légal sans nécessité de mise en demeure.

Le maintien sans titre du service occupant dans l'immeuble à l'issue de la présente convention ou après la prise d'effet de la résiliation anticipée de la convention donne lieu au paiement d'une pénalité mensuelle correspondant à trois fois le montant du loyer au maximum.

A défaut de paiement dans le délai d'un mois à compter de la date limite de paiement du loyer, le comptable spécialisé du domaine adresse à l'utilisateur une lettre de rappel valant mise en demeure.

L'intégralité des sommes dues et non payées (capital et intérêts) est traitée dans les mêmes conditions que les restes à payer liés à des baux commerciaux par le comptable spécialisé du domaine, les contrôleurs budgétaires et comptables ministériels et la direction du budget jusqu'à règlement des sommes dues, à chaque étape de fin et de début de gestion.

La présente convention est établie en trois exemplaires, dont un pour le service utilisateur, un pour la Préfecture des Deux-Sèvres, et un pour le service du Domaine.

Le Responsable de la DIRCOFI Sud-Ouest

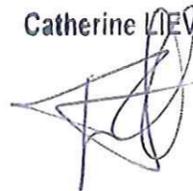


L'Administrateur Général
des Finances Publiques
Victor LE BLANC

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques,

L'inspectrice divisionnaire

Catherine LIEVRE



Le Préfet,
Pour le Préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général,



Simon FETET

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF NIORT
171 Avenue de PARIS 79061
79061 NIORT CEDEX 9
tél. 05 49 09 98 65 - fax 05 49 09 90 72
cdif.niort@dgfip.finances.gouv.fr

Section : CP
Feuille : 000 CP 01

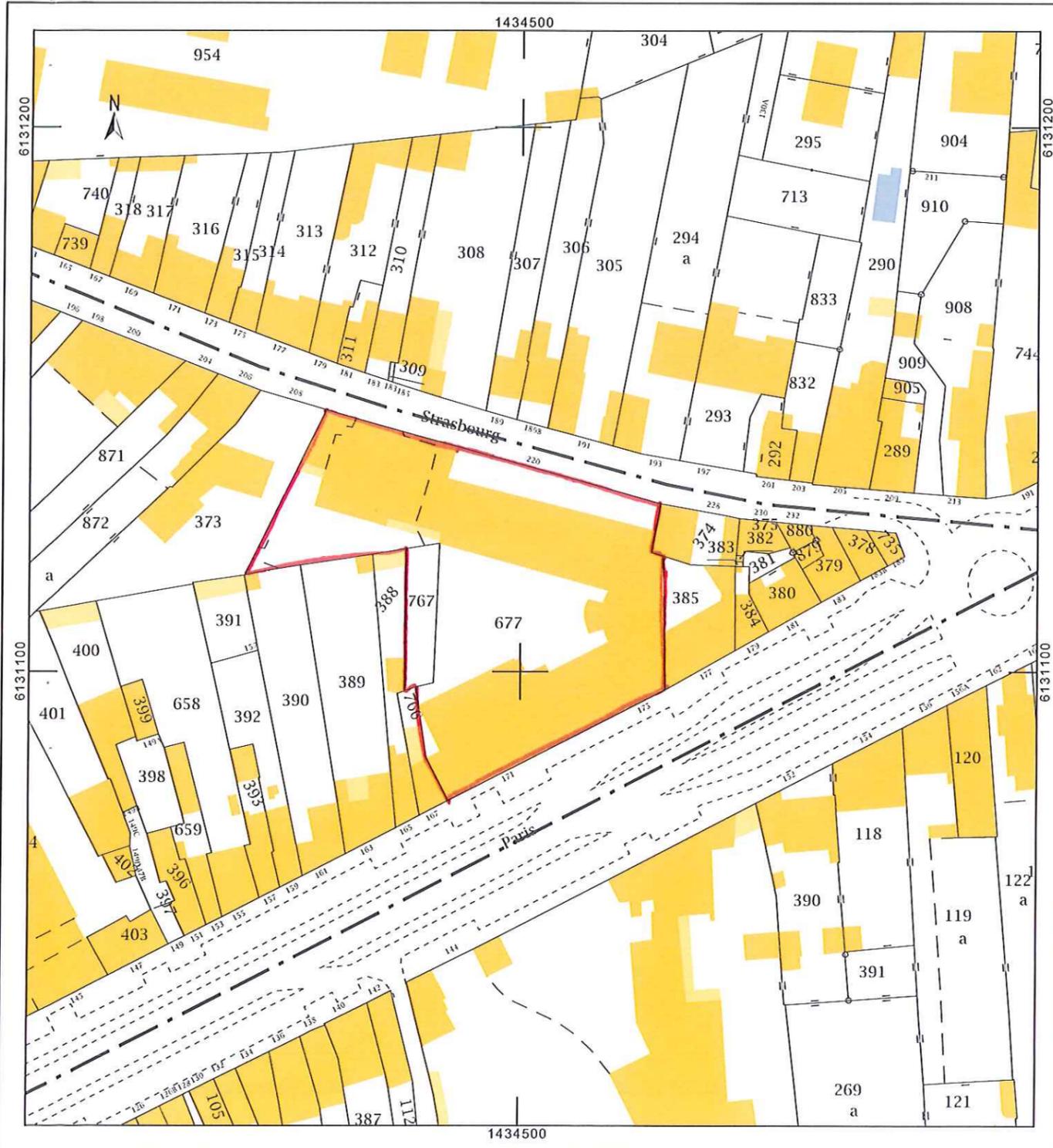
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/09/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

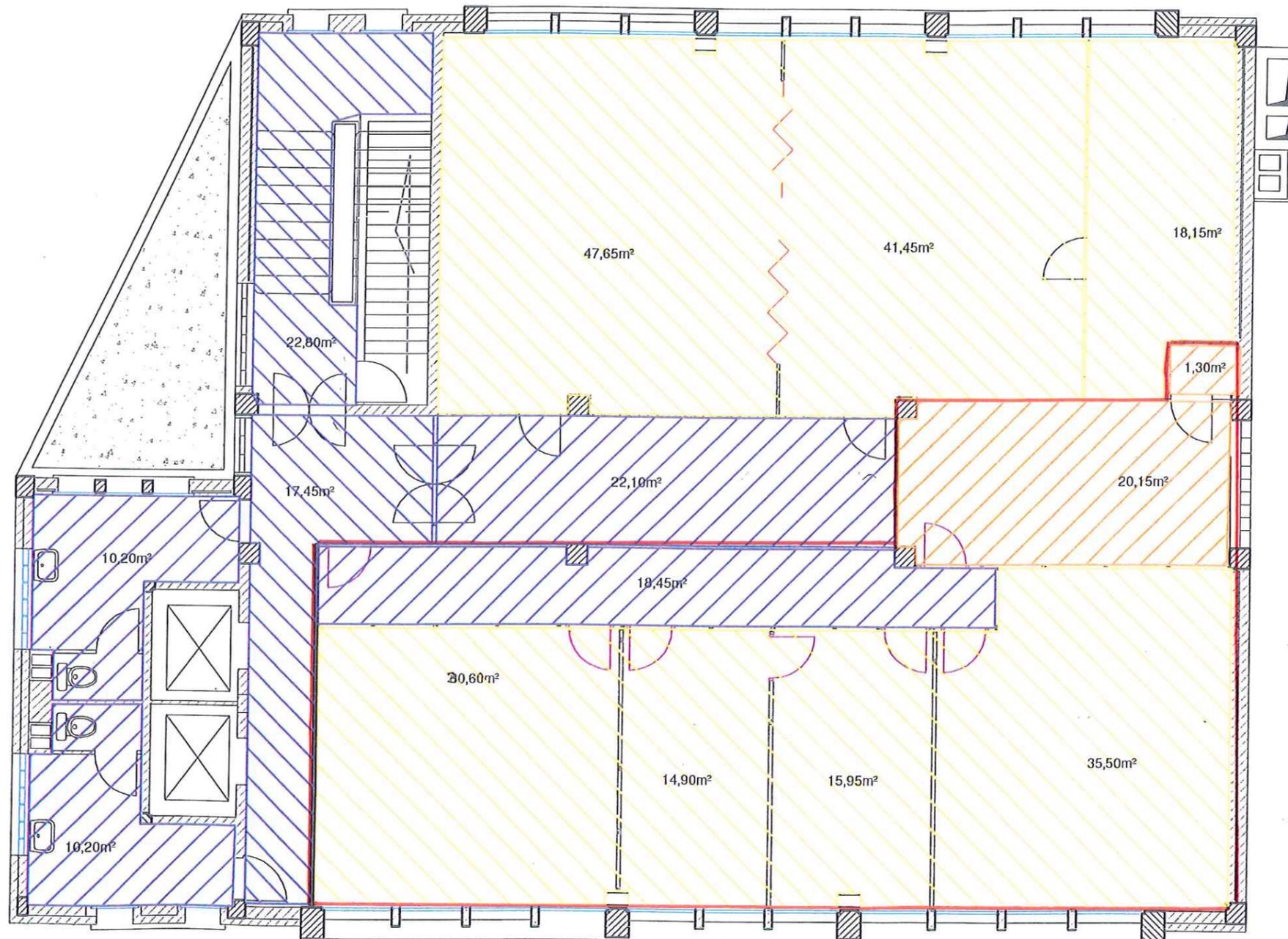


DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES
DES DEUX SEVRES
44 RUE Alsace lorraine
79061 NIORT

TOUR - 7eme ETAGE

BATIMENT TOUR

MAITRE D'OUVRAGE DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES 171 avenue de Paris 79022 NIORT		PHASE: LOT:
NIVEAU 7		ECHELLE : 1/ 100e
(SHOB) 387,80m ²		



DIRCOFI 139m²

AVENUE DE PARIS

- Bureaux - SAT - Réunion (SUN)
- Surfaces spécifiques (SUB)
- Restauration (SUB)
- Locaux techniques (SHON)
- Surfaces légales et sociales (SUB)
- Locaux techniques (SHOB) sous sol ou combles

