

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20250314-lmc142338-DE-1-1

Date de télétransmission : 31 mars 2025

Date de réception : 31 mars 2025

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES

République Française

COMMISSION PERMANENTE

Séance du 14 MARS 2025

DELIBERATION N° 9

OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DU DÉPARTEMENT

⌘⌘⌘⌘

La séance s'est ouverte à 13h18 le 14 mars 2025 sous la présidence de Monsieur Charles Ange GINESY.

Présents : Mme Pierrette ALBERICI, Mme Joëlle ARINI, M. Bernard ASSO, M. Xavier BECK, Mme Marie BENASSAYAG, Mme Gabrielle BINEAU, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Bernard CHAIX, M. Frank CHIKLI, M. Eric CIOTTI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, M. Charles Ange GINESY, Mme Marie-Louise GOURDON, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. Gérald LOMBARDO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Michèle OLIVIER, Mme Martine OUAKNINE, Mme Michèle PAGANIN, M. Mathieu PANCIATICI, Mme Carine PAPY, M. Michel ROSSI, Mme Anne SATTONNET, M. Joseph SEGURA, Mme Valérie SERGI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA.

Excusé(s) : M. Didier CARRETERO.

Pouvoir(s) : M. Yannick BERNARD à Mme Pascale GUIT NICOL, M. Jean-Jacques CARLIN à Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David LISNARD à Mme Alexandra MARTIN, Mme Catherine MOREAU à M. Franck MARTIN, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO à Mme Caroline MIGLIORE, M. Philippe SOUSSI à Mme

Martine OUAKNINE.

Absent(s) : M. Patrick CESARI, Mme Christelle D'INTORNI, M. Kévin LUCIANO, M. Jérôme VIAUD.

La commission permanente,

Vu le code général des collectivités territoriales dans ses 1ère et 3ème parties ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la voirie routière ;

Vu le code de l'éducation et notamment son article L. 216-4 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu les dispositions du code de la commande publique, notamment ses articles L. 2171-1 et L. 2171-3 ;

Vu le décret du 25 mars 2007 régissant les modalités de paiement des acquisitions foncières :

- pour les acquisitions amiables, le prix d'acquisition sera payable avant l'accomplissement des formalités légales de publication si le bien est libre de toute hypothèque ou si la rédaction de l'acte est confiée à un notaire ;

- pour les acquisitions après déclaration d'utilité publique, le prix d'acquisition sera payable après publication de l'acte au fichier immobilier ;

Vu les avis établis par les domaines sur les opérations foncières et immobilières du Département objets du présent rapport ;

Considérant que la consultation des domaines est obligatoire pour toute cession de droits réels immobiliers dès le premier euro, pour toute acquisition amiable supérieure à 180 000 € hors droits et taxes et pour toute prise à bail dont le loyer annuel est supérieur à 24 000 € charges comprises ;

Vu la délibération prise le 29 octobre 2010 par l'assemblée départementale décidant de renoncer à la purge préalable des droits immobiliers lorsqu'ils n'excèdent pas :

- 7 700 € dans le cadre d'acquisitions classiques ;

- 7 600 € dans le cadre d'acquisitions après déclaration d'utilité publique et pour le paiement des indemnités d'expropriation ;

Vu la délibération prise le 1er juillet 2021 par l'assemblée départementale donnant délégation à la commission permanente ;

Vu la délibération prise le 25 février 1999 par la commission permanente approuvant l'acquisition de 20 m² provenant de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 38, à Valderoure appartenant à l'association foncière de Remembrement de Valderoure ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-1189 du 18 décembre 2023 portant dissolution de l'association foncière de Remembrement de Valderoure à compter du 31 décembre 2023 indiquant notamment que « la commune de Valderoure reprendra les actes translatifs de propriété » ;

Considérant qu'une erreur matérielle intervenue dans la rédaction de l'acte signé les 29 avril et 18 mai 1999 a conduit à inverser les références cadastrales et qu'il convient par conséquent de procéder à la rectification ;

Vu la convention de main unique signée le 8 décembre 2015 avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, modifiée par l'avenant n°1 du 14 mai 2019, relative aux modalités de gestion par le Département de la cité mixte du Parc Impérial à Nice ;

Considérant la fiche opération jointe en annexe détaillant l'opération pour les travaux de remplacement des menuiseries extérieures ainsi que des volets roulants de l'ensemble des façades du bâtiment AB ;

Considérant que le Département assurant la maîtrise d'ouvrage de cette opération, il convient d'établir une convention afin de préciser l'objet et les modalités de la participation financière de la Région dans le cadre de cette opération ;

Vu le bail du 1^{er} décembre 2015 au terme duquel le Département a mis à disposition de l'Etat 28 logements, avec 26 garages et 40 parkings, pour les besoins du peloton de gendarmerie de Nice Saint Isidore, situés Quartier Saint-Isidore, 101 Chemin de Crémat (06200), pour une durée de 9 ans, à compter du 1^{er} décembre 2015 ;

Considérant que ce bail est arrivé à échéance le 30 novembre 2024 et qu'il est donc proposé de signer un nouveau bail ;

Vu le bail du 3 février 2016 au terme duquel le Département a mis à disposition de l'Etat la Caserne de gendarmerie de Saint-Martin-du-Var, située Lieu-dit « La Digue » (06670), pour une durée de 9 ans, à compter du 15 novembre 2015 ;

Considérant que ce bail est arrivé à échéance le 14 novembre 2024 et qu'il est donc proposé de signer un nouveau bail ;

Vu l'acte du 2 octobre 1991 par lequel le Département a pris à bail emphytéotique un terrain appartenant au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de Guillaumes pour une durée de 99 ans, moyennant une redevance annuelle au « franc nominal », afin que le Département puisse y construire une maison de retraite ;

Considérant que, dès que le bâtiment a été terminé, celui-ci a été mis à disposition de l'association « Soleil Santé Sagesse » gratuitement par convention du 13 novembre 1992, pour une durée de 1 an, reconductible tacitement d'année en année faute de congé

donné par l'une ou l'autre des parties ;

Considérant que par contrat de vente de fonds associatifs du 17 mai 2017, l'association « Soleil Santé Sagesse » a cédé l'exploitation de l'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) à la SAS « Charles GINESY » faisant partie du Groupe MEDEOS, d'une capacité de 36 lits ;

Considérant que depuis le 5 novembre 2021, l'EHPAD Charles GINESY, est exploité par la SAS Charles GINESY dont l'actionnaire majoritaire est la SAS DomusVi et qu'il convient de régulariser la mise à disposition dudit bâtiment ;

Vu l'état d'avancement des travaux de création de la Maison de l'environnement et de l'observation à Valberg ;

Considérant que cet équipement est un établissement recevant du public qui sera occupé par trois propriétaires, le Département, le Syndicat intercommunal de Valberg et le Parc national du Mercantour ainsi qu'un exploitant, le Syndicat mixte de Valberg ;

Considérant que l'article R 143-21 du code de la construction et de l'habitation impose dans cette situation la mise en place d'une direction unique responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité ;

Considérant que les règles d'occupation et de fonctionnement de la Maison de l'environnement et de l'observation feront l'objet d'une convention qui sera présentée lors d'une prochaine réunion de la commission permanente ;

Vu l'acte du 20 janvier 2022 reçu par Me PLOTON, notaire associée à Cannes, au terme duquel le Département des Alpes-Maritimes a vendu au Syndicat mixte Sophia Antipolis (SYMISA) les parcelles cadastrées à Biot AE n°354, 355, 364, 418 et 420 pour une superficie de 15 343 m² afin d'y construire un pôle Innovation ;

Considérant que cette vente a été conclue moyennant le prix de 3 855 000 € HT avec la possibilité pour le Département de percevoir l'intégralité du montant de la vente HT ou le paiement partiel par dation au travers de la remise de locaux bruts d'une superficie de 1 000 m² environ avec les réseaux et parkings ;

Vu l'acte d'engagement du 18 octobre 2022 au terme duquel le SYMISA a conclu un marché global de performance en vue de la construction et l'exploitation-maintenance d'un pôle Innovation à Biot appelé « Pôle ALPHA » ;

Considérant que ce marché prévoit une tranche ferme et une tranche optionnelle qui comprend les aménagements des locaux bruts pour un montant de 567 185,45 € HT ;

Considérant que le recours à un marché global de performance qui intègre la conception – réalisation exploitation – maintenance était justifié notamment par le fait que la conception et la réalisation de l'ouvrage permettent la réalisation des objectifs chiffrés de performance ;

Considérant qu'ainsi, l'aménagement des locaux bruts, objet de la tranche optionnelle, doit respecter la conception de l'ouvrage et les modalités de réalisation telle que défini par le groupement titulaire du marché global de performance afin de réaliser les objectifs chiffrés de performance ;

Vu le courrier du 7 mars 2025 au terme duquel le Département des Alpes-Maritimes a indiqué qu'il souhaitait opter pour le paiement partiel en dation et que le SYMISA affermis la tranche optionnelle prévue au marché global de travaux afin d'aménager le volume destiné à lui être cédé ;

Vu le rapport de son président, complété d'une note au rapporteur, proposant dans le cadre d'opérations d'aménagement menées par le Département, la réalisation de :

- 6 acquisitions dont un échange ;
- 1 constitution de servitude ;
- 1 rectification d'erreur matérielle au sein d'un acte signé ;
- 1 convention de cofinancement ;
- 2 baux ;
- 1 convention de mise à disposition ;
- la désignation du syndicat mixte de la station de Valberg en qualité de direction unique concernant la Maison de l'environnement et de l'observation de Valberg ;
- 1 convention d'aménagement de locaux ;

Après avoir recueilli l'avis favorable de la commission Finances, interventions financières, administration générale et SDIS ;

Après en avoir délibéré ;

Décide :

1°) Au titre des acquisitions foncières :

- de donner un avis favorable aux acquisitions justifiées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
 - la RD 109 à Pégomas : acquisition à l'euro symbolique de 58 m² du syndicat des copropriétaires des parcelles BA 104, 105 et 106 ;
 - la RD 109 à Pégomas : acquisition à l'euro symbolique de 88 m² de l'indivision T. ;
 - la RD 61 à Péone : acquisition de 57 m² de l'indivision de Mme R. et Mme B. au prix de 16 € ;
 - les RD 28 et 6202 à Rigaud : acquisition de 99 m² de M. D au prix de 315 € ;
 - la RD 4 à Valbonne : acquisition de 72 m² à l'euro symbolique de M. et Mme E. ;

- le parc naturel départemental de l'Estéron à La Roque en Provence : échange sans soulte comprenant une acquisition de 7 038 m² contre une cession de 2 999 m² à la commune de La Roque en Provence ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- de prélever les crédits nécessaires sur le programme « Aménagement du territoire et cadre de vie » du budget départemental ;

2°) Au titre de la constitution de servitude

- de donner un avis favorable à la constitution d'une servitude d'utilité publique pour l'implantation d'un poste de distribution électrique, au profit d'ENEDIS, sur la parcelle départementale cadastrée section AC n° 35 à Isola, fonds servant départemental, pour une recette de 200 €, conformément à la fiche jointe en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes administratifs correspondants et tous documents y afférent ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Bâtiments sièges et autres » ;

3°) Au titre de la rectification d'erreur matérielle au sein d'un acte signé, à Valderoure

- d'approuver les modifications à apporter à l'acte de vente des 29 avril et 18 mai 1999, ainsi qu'il suit :
 - parcelle ZB n° 70 (issue de ZB 38) pour 20 m² cédée au Département (au lieu de ZB 69 pour 20 m²) ;
 - parcelle ZB n° 69 pour 1 220 m² (issue de ZB 38) restant à la commune de Valderoure : (au lieu de ZB n°70 pour 1 220 m²) ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes rectificatifs à intervenir avec la commune de Valderoure et tous documents y afférent ;

4°) Au titre de la convention de cofinancement avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur pour le remplacement des menuiseries extérieures du bâtiment AB de la cité mixte du Parc Impérial à Nice

- d'approuver les termes de la convention à intervenir avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, relative au cofinancement des travaux de remplacement des menuiseries extérieures ainsi que des volets roulants de l'ensemble des façades du bâtiment AB de la cité mixte du Parc Impérial à Nice réalisés sous maîtrise d'ouvrage départementale ;

- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention, dont le projet est joint en annexe, fixant les modalités de versement de la participation financière de la Région d'un montant total de 1 354 855,80 € TTC sur les exercices 2025, 2026, 2027 et 2028, représentant 69,91 % du montant total des travaux estimé à 1 938 000 € TTC ;
 - d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Réhabilitations » du budget départemental ;
- 5°) Au titre du bail de location avec l'Etat pour les besoins du peloton de gendarmerie de Nice Saint-Isidore
- d'approuver les termes du bail à intervenir avec l'Etat, concernant la mise à disposition de 28 logements, avec garages et parkings, située Quartier Saint-Isidore, 101 Chemin de Crémat (06200), dont le projet est joint en annexe ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ledit bail pour une durée de 9 ans, à compter du 1^{er} décembre 2024, moyennant un loyer annuel de 422 603,00 € (hors charges), révisable annuellement en fonction des variations de l'indice IRL (indice de référence des loyers) publié par l'INSEE ;
 - d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Gendarmeries, commissariats, sécurité civile » du budget départemental ;
- 6°) Au titre du bail de location avec l'Etat pour la Caserne de gendarmerie de Saint-Martin-du-Var :
- d'approuver les termes du bail à intervenir avec l'Etat, concernant la mise à disposition de la Caserne de gendarmerie de Saint-Martin-du-Var, située Lieu-dit « La Digue » (06670), dont le projet est joint en annexe ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ledit bail pour une durée de 9 ans, à compter du 15 novembre 2024, moyennant un loyer annuel de 164 226,00 €, révisable par période triennale en fonction des variations de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) publié par l'INSEE ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les avenants de révisions triennales de loyer qui interviendront successivement en novembre 2027 et novembre 2030 ;
 - d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Gendarmeries, commissariats, sécurité civile » du budget départemental ;
- 7°) Au titre de la convention de mise à disposition à consentir à la SAS Charles GINESY pour l'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de Guillaumes

- d'approuver les termes de la convention à intervenir avec la SAS Charles GINESY, concernant la mise à disposition de l'EHPAD « Charles GINESY », situé à Guillaumes, dont le projet est joint en annexe ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention de mise à disposition pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 janvier 2032, correspondant à la durée de l'autorisation d'exploitation en cours, moyennant un loyer annuel de 10 000 €, révisable chaque année au 1^{er} janvier, en fonction de l'indice « EHPAD » fixé chaque année par arrêté ministériel relatif au prix des prestations d'hébergement des EHPAD ;
 - d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Bâtiments action sociale » du budget départemental ;
- 8°) Au titre de la désignation de la direction unique de la Maison de l'environnement et de l'observation de Valberg
- d'approuver la désignation du Syndicat mixte de Valberg en qualité de « directeur unique » de la Maison de l'environnement et de l'observation de Valberg ;
 - de prendre acte que les règles d'occupation et de fonctionnement de la Maison de l'environnement et de l'observation feront l'objet d'une convention qui sera présentée lors d'une prochaine réunion de la commission permanente ;
- 9°) Au titre de la convention avec le Syndicat mixte Sophia Antipolis (SYMISA) pour l'aménagement des locaux bruts du pôle Alpha à Biot
- d'opter, comme le prévoit l'acte de cession du 20 janvier 2022 par le Département au SYMISA des terrains nécessaires à la construction du pôle Innovation, désormais dénommé pôle Alpha, à Biot, pour le paiement partiel du prix de vente du terrain par dation d'un volume d'environ 1 000 m² ;
 - de préciser que la valeur définitive de ces locaux sera établie, conformément aux dispositions de l'acte précité, par les domaines et fera l'objet d'un rapport lors de la prochaine réunion de la commission permanente afin d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, l'acte en dation correspondant ;
 - d'approuver les termes de la convention avec le SYMISA concernant l'aménagement des locaux bruts destinés à lui être cédés par dation, dont le projet est joint en annexe ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention prévoyant un coût de l'aménagement des locaux bruts de 567 185,45 € HT soit 680 622,54 € TTC ;

- de préciser que le règlement des prestations du SYMISA par le Département des Alpes-Maritimes se fera selon les termes de l'acte de dation à intervenir par le SYMISA au profit du Département du volume d'environ 1 000 m².

Pour(s) : 48

Mme Pierrette ALBERICI, Mme Joëlle ARINI, M. Bernard ASSO, M. Xavier BECK, Mme Marie BENASSAYAG, M. Yannick BERNARD, Mme Gabrielle BINEAU, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Jean-Jacques CARLIN, M. Bernard CHAIX, M. Frank CHIKLI, M. Eric CIOTTI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, M. Charles Ange GINESY, Mme Marie-Louise GOURDON, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. David LISNARD, M. Gérard LOMBARDO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Michèle OLIVIER, Mme Martine OUAKNINE, Mme Michèle PAGANIN, M. Mathieu PANCATICI, Mme Carine PAPY, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Michel ROSSI, M. Joseph SEGURA, Mme Valérie SERGI, M. Philippe SOUSSI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA.

Contre(s) : 0

Abstention(s) : 0

Déport(s) : Mme Anne SATTONNET.

Signé

Charles Ange GINESY
Président du Conseil départemental



Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

**CONVENTION N° 2024-CMX06-01-NICE
ENTRE
LE DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES
ET
LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR**

**RELATIVE AU COFINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES
MENUISERIES EXTÉRIEURES ET DES VOLETS ROULANTS DU BATIMENT AB
DE LA CITÉ MIXTE DU PARC IMPÉRIAL DE NICE**

ENTRE :

Le Département des Alpes-Maritimes, représenté par Monsieur Charles Ange GINESY, Président du Conseil départemental, dûment habilité en vertu de la délibération de la Commission permanente en date du;

ET

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par Monsieur Renaud MUSELIER Président du Conseil régional, dûment habilité par délibération n° du Conseil régional en date du

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE :

Vu le Code de l'éducation et notamment ses articles L 211-8, L 213-2, L 216-4 ;

Vu la loi n° 2004-809 relative aux libertés et aux responsabilités locales en date du 13 août 2004 ;

Vu l'article 2-3 de la convention de main unique du 8 décembre 2015 approuvée par la délibération n° 25 du Conseil départemental des Alpes-Maritimes du 19 octobre 2015 et par la délibération n°15-982 du Conseil régional du 16 octobre 2015.

Vu l'avenant n° 1 à la convention de main unique approuvée par la délibération n° 23 de la commission permanente du 30 novembre 2018 et par la délibération n° 19-143 du Conseil régional en date du 15 mars 2019.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Les menuiseries extérieures des façades du bâtiment AB de la cité mixte du Parc Impérial de Nice présentent des défauts sévères d'étanchéité à l'air et à l'eau. Par ailleurs, les fenêtres sont pourvues de volets roulants manuels en mauvais état, non isolés et non réparables, mais également inadaptés aux usages.

Il s'avère donc nécessaire pour le Département et la Région de réaliser les travaux de remplacement des menuiseries extérieures ainsi que des volets roulants de l'ensemble des façades du bâtiment AB de la cité mixte du Parc Impérial de Nice.

Il s'agit de poursuivre, dans le cadre du programme de rénovation énergétique, la réhabilitation des façades entamée par le bâtiment D (administration/internat) en 2019-2022.

La Département assume, par la présente convention :

- la responsabilité de la passation des marchés publics en vue d'assurer la totalité des travaux objet de la présente convention ;
- la responsabilité de la réalisation des travaux.

Par la présente convention, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à financer une partie de cette opération.

ARTICLE 2 : DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Le Département des Alpes-Maritimes assure la maîtrise d'ouvrage pour les travaux de remplacement des menuiseries extérieures ainsi que des volets roulants de l'ensemble des façades du bâtiment AB de la cité mixte du Parc impérial de Nice

Calendrier prévisionnel de l'opération : années 2023 à 2028.

Le Département assure les prérogatives inhérentes à sa fonction de maître d'ouvrage, soit :

- la direction et l'approbation des études d'avant-projet et de la déclaration préalable de travaux ;
- le choix du mode de passation des marchés et la signature de ces marchés ;
- l'ordonnancement et le paiement des dépenses ;
- la réception des travaux ;
- le suivi des garanties.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS FINANCIERES

3-1 Modalités de calcul de la participation régionale en fonction de la nature des parties concernées

La participation de la Région est calculée sur la base des éléments suivants :

- coût total toutes taxes comprises de l'opération;
- clé de répartition en vigueur lors de l'année d'engagement juridique de l'opération, c'est-à-dire en référence à l'année scolaire 2023/2024

3-2 Assiette retenue pour le calcul de la participation régionale

L'assiette de calcul est établie sur la base du montant toutes taxes de l'opération et correspond aux postes de dépenses suivants :

- frais préliminaires – études préalables (faisabilité, etc.) – diagnostics ;
- travaux ;
- maîtrise d'œuvre - pilotage de chantier ;
- contrôle technique ;
- coordonnateur SPS ;
- provisions aléas et divers ;
- révisions de prix.

3-3 Dispositions complémentaires

L'éventuelle revalorisation de l'opération fera l'objet d'un avenant à la convention qui déterminera notamment la modification de la participation prévue à l'article 4 de la présente convention.

En outre, si l'opération s'avère moins onéreuse, le montant de la participation sera alors ajusté au niveau du solde sur la base du constat des dépenses réellement exécutées.

Pour le paiement de chaque acompte provisionnel, le Département émettra le titre de recette dans le courant de l'année correspondante.

Pour le paiement du solde à intervenir prévisionnellement en 2028, avant l'émission de tout titre de recette, le Département fera parvenir à la Région un courrier de validation des montants à payer.

ARTICLE 4 : MONTANT DE LA PARTICIPATION

Après application des critères définis dans l'article 3, compte tenu de la clé de répartition approuvée pour l'année scolaire 2023/2024 (69,91%) et du coût estimatif total de l'opération de 1 938 000 € TTC, tel que cela ressort de la fiche opération ci-après annexée, le montant de la participation régionale est fixé à 1 354 855,80 € TTC.

Le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à verser au Département des Alpes-Maritimes dans la limite du montant précité, la totalité de la somme engagée, sur la base de la production des justificatifs de règlement des dépenses afférentes à ces travaux.

ARTICLE 5 : ECHEANCIER PREVISIONNEL

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur se libérera de sa participation en quatre versements effectués sur émission d'un titre de recette par le Département :

- année 2025 : acompte provisionnel 330 000 € TTC ;
- année 2026 : acompte provisionnel 330 000 € TTC ;
- année 2027 : acompte provisionnel 330 000 € TTC ;
- année 2028: solde sur le montant total des dépenses qu'aura réglées le Département et qui seront certifiées par le Payeur départemental, soit un montant prévisionnel de 364 855,80 € TTC.

ARTICLE 6 : DUREE DE VALIDITE

La présente convention prend effet à compter de sa signature et prendra fin à l'issue du dernier versement effectué par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en application des articles 3 et 5 ci-dessus.

Fait à Nice, le

Le Président du Conseil
départemental des Alpes-Maritimes

Le Président du Conseil régional
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Charles Ange GINESY

Renaud MUSELIER

CLES DE REPARTITION RELATIVES A LA CITE MIXTE DU PARC IMPERIAL

1/ REPARTITION DES EFFECTIFS (décembre 2023)

	LYCEE		COLLEGE		TOTAL
	Effectif	% lycée/total	Effectif	% collège/total	
Externes	1079	72,13%	417	27,87%	1496
1/2 pensionnaires	652	55,77%	517	44,23%	1169
Internes	78	97,50%	2	2,50%	80
TOTAL	1809	65,90%	936	34,10%	2745
Soit rattachés	730	58,45%	519	41,55%	1249

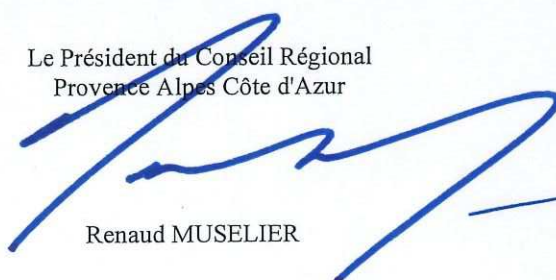
2/ REPARTITION DES SURFACES PAR CATEGORIE D'UTILISATION

Catégorie de surface Nature des locaux	Parties communes	Parties propres au lycée	Parties propres au collège	TOTAL
Surfaces affectées à l'enseignement				
Bât A. B. C. G. L et PK (cf tableau du 04 février 2000)	5 834	6 406	3 301	15 541
Bât. D				
Enseignement	4 816	2 388		7 204
Logements	474	1 967	371	2 812
1/2 pension	1 480			1 480
Internat	2 685			2 685
Total Bât. D	9 455	4 355	371	14 181
TOTAL SURFACES AFFECTEES	15 289	10 761	3 672	29 722

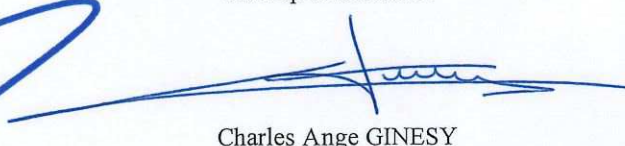
3/ CLES DE REPARTITION

	TOTAL	LYCEE		COLLEGE	
		Surface (m2)	% lycée /total	Surface (m2)	% collège /total
a) surfaces affectées à l'enseignement	12 095	8 794	72,71%	3 301	27,29%
b) surfaces communes à répartir suivant les effectifs					
externat	13 462	9 710	72,13%	3 752	27,87%
1/2 pension	1 480	825	55,77%	655	44,23%
Internat	2 685	2 618	97,50%	67	2,50%
extérieur	29 090	19 171	65,90%	9 919	34,10%
TOTAL	58 812	41 118	69,91%	17 694	30,09%

Le Président du Conseil Régional
Provence Alpes Côte d'Azur


Renaud MUSELIER

Le Président du Conseil Départemental
des Alpes Maritimes


Charles Ange GINESY



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**MINISTÈRE
DE L'INTÉRIEUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ÉTAT

Bail de location hors caserne à usage d'habitation

Bail de location d'un logement individuel hors caserne à :	<i>NICE – département des Alpes-Maritimes</i>
Numéro CHORUS RE-FX :	<i>129045</i>
Numéro GEAUDE 2G AI :	<i>UI 1.060.0.617.001.001</i>
Adresse :	<i>Quartier Saint Isidore, 101 chemin de Crémat 06200 NICE</i>
Unité(s) bénéficiaire(s) :	<i>Peloton Autoroute de Nice</i>
Emprise foncière :	<i>Section BN n° 194</i>
Propriétaire/Bailleur :	<i>Conseil Départemental des Alpes-Maritimes</i>
Composition de l'immeuble :	<i>28 Appartementst25 84 m² , 26 Garages et 40 parkings extérieurs</i>
Durée du bail :	<i>Neuf (9) ans</i>
Date de début du bail :	<i>1^{er} décembre 2024</i>
Montant du loyer annuel :	<i>422 603 € hors charge</i>
Annexe(s) au présent bail :	<i>1 – État des lieux d'entrée</i>
	<i>2 – Diagnostics techniques conformément à l'article « 11 – Diagnostics immobiliers »</i>
<u>Logement situé dans une copropriété</u>	<i>Un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.</i>

1 – Identification des parties

Entre les soussignés :

- Le Département des Alpes-Maritimes représenté par son président en exercice, domicilié en cette qualité au centre administratif, boulevard du Mercantour à Nice et habilité à signer les présentes en vertu d'une délibération en date du dont une ampliation demeurera annexée aux présentes

partie ci-après dénommée « le bailleur » d'une part,

et

- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes, dont les bureaux sont situés à NICE, 15 bis rue Delille,

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 Monsieur le Préfet du département des Alpes-maritimes, par arrêté du 22 août 2022, publié au recueil des actes administratifs le 10 octobre 2023, lui-même représenté en vertu d'une subdélégation en date du 27 octobre 2023,

- assisté(e) du commandant du groupement de gendarmerie départementale des Alpes-Maritimes, dont les bureaux sont situés à NICE, Caserne Ausseur, 168 avenue Sainte Marguerite, représentant le ministère de l'Intérieur (direction générale de la gendarmerie nationale - DGGN),

partie ci-après dénommée « le preneur » d'autre part.

Ci-après dénommées ensemble « les parties ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

2 – Exposé préalable

Le bailleur susnommé donne à bail à l'État pour une durée de Neuf (9) ans à compter du 1^{er} décembre 2024, un immeuble de logements situé Quartier St Isidore, 101 chemin de Crémat 06200 NICE, moyennant un loyer annuel de **422 603,00 euros**, outre les charges locatives, stipulé révisable annuellement selon l'évolution de l'IRL.

3 – Nature du bail, réglementation et destination

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

- du code civil ;
- du titre 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- 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) ;

et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Les locaux sont à usage exclusif d'habitation.

4 – Désignation des locaux

Le bailleur donne à bail au preneur l'immeuble dont la désignation suit :

28 logements (2 T6, 10 T5, 12 T4 et 4 T3) représentant une surface habitable de 2 479 m²

4.2 Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif des locataires :

- 26 garages,
- 40 parkings extérieurs

4.3 Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : /

4.4 Le cas échéant, équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : /

Tel que le tout se poursuit et comporte, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation.

5 – Durée et renouvellement du contrat

5.1 - Durée

La présente location est consentie pour une durée de **neuf (9) ans** à compter de la date de remise des clés du logement au preneur et reportée sur l'état des lieux d'entrée.

5.2 – Modalités de renouvellement ou de reconduction du bail

A l'issue du présent bail, sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiée par exploit d'huissier, au moins six (6) mois à l'avance, le contrat de location pourra être soit renouvelé, soit reconduit tacitement.

A défaut d'offre de renouvellement par l'une des parties, au moins six (6) mois avant le terme du bail, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi 89-462 précitée, le contrat sera **reconduit tacitement pour une durée de neuf (9) ans**, aux conditions des présentes.

6 – Conditions financières

6.1 – Montant du loyer annuel initial

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel initial de **422 603,00 euros**, outre les charges locatives qui seront versées dans les conditions de la clause « 6.6 – Charges locatives ».

6.2 – Modalités de paiement

Le loyer, ainsi que le montant de la provision pour charges locatives visée à l'article « 6.6 Charges locatives » seront réglés par l'intermédiaire du progiciel CHORUS (<https://chorus-pro.gouv.fr>), dans les conditions suivantes dans les conditions suivantes :

- par virement administratif du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) SUD ;
- sur les crédits du ministère de l'Intérieur, programme budgétaire 152 gendarmerie nationale ;
- à terme échu en deux versements semestriels égaux;
- si la prise d'effet effective du bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé au *pro rata 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

Il est précisé que dans le cas d'un changement ultérieur de compte bancaire ou postal au cours du bail, le bailleur adresse au service gestionnaire le relevé d'identité bancaire ou postal du nouveau compte dans un délai de soixante (60) jours au moins précédant l'échéance, sans qu'il ne soit nécessaire d'établir un avenant au présent bail.

Les charges locatives seront payées en sus de ce loyer, sur des factures distinctes des avis d'échéance de loyers et au vu des justificatifs fournis par le bailleur dans le respect du cadre réglementaire et de la clause « 6.6 – Charges locatives ».

6.3 – Révision du loyer

Le loyer annuel initial sera révisé annuellement à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice retenu par les parties (*IRL*), intervenue entre la date de début de bail et la date anniversaire de la révision. L'indice de référence sera celui publié par l'INSEE, en vigueur à la date anniversaire du bail soit le cas présent le **3^{ème} trimestre (144,51)**.

Dans le cas du non-respect par le bailleur de ses obligations la révision du loyer sera suspendue. Le non-respect par le bailleur des obligations précitées sera constaté à l'issue de deux (2) mises en demeure, adressées par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, restées sans réponse et ou sans effet de la part du bailleur au-delà d'un délai total de trois (3) mois.

Dans le cas où le bailleur satisferait à ses obligations, le loyer annuel initial sera révisé conformément au 1er alinéa du présent article, à compter de la date à laquelle le bailleur aura rempli ses obligations contractuelles constatée par les parties par procès-verbal.

Si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à se substituer à l'indice retenu par les parties, la révision se fera de plein droit par indexation sur le nouvel indice publié et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'indice choisi pour l'indexation cesse d'être publié et que l'INSEE ne publie pas de nouvel indice de substitution, il appartient aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente par le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'ensemble immobilier.

6.4 – Dépôt de garantie

S'agissant d'une location conclue au profit de l'État, aucun dépôt de garantie ne sera versé par le preneur.

6.5 Impositions et contributions

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 locatives récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui seront remboursées par le preneur et conformément à l'article « 6.6 – Charges locatives ».

La taxe foncière ne fera pas l'objet d'un remboursement par le preneur.

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement et de la publication. Dans l'hypothèse d'une présentation volontaire, par le bailleur, à une quelconque formalité de l'enregistrement ou de publicité foncière dudit contrat qui donnerait lieu à la perception de droits ou taxes, celui-ci acquittera ces droits et taxes sans pouvoir prétendre à aucun remboursement de la part du preneur à ce titre.

6.6 Charges locatives

Le preneur remboursera au bailleur les charges locatives récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Le montant de la provision pour charges locatives est fixé à **0,00 € mensuel**.

Cette provision sera versée au bailleur selon les conditions de l'article « 6.2 – Modalités de paiement ».

Le bailleur s'engage à communiquer au preneur un état récapitulatif des charges locatives de l'année N avant le 30 septembre de l'année N+1. À la demande du preneur, le bailleur sera dans l'obligation de lui remettre tout document justifiant le montant des charges locatives qui lui sont imputées.

En cas d'absence de communication de l'état récapitulatif et des documents justificatifs avant le délai fixé précédemment, et à défaut de réponse du bailleur sous trois (3) mois à une mise en demeure adressée par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur se réservera le droit de les obtenir par voie judiciaire.

Conformément à l'article « 6.2 – Modalités de paiement », le bailleur communiquera l'état récapitulatif des charges locatives, par l'intermédiaire du progiciel CHORUS, à défaut par courrier postal ou par courrier électronique après accord du preneur.

En cas d'excédent de versement de provision pour charges locatives, le trop-perçu pourra, soit être imputé sur le montant de la provision pour charges locatives à venir, soit faire l'objet d'un titre de perception émis par les services de l'État au nom du bailleur.

7 – Conditions générales de jouissance

7.1 – Maintenance, entretien et réparation

7.1.1 – Le 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 à l'article 606 du code civil qui deviendraient nécessaires aux locaux loués au cours du présent bail.

Le bailleur est tenu de délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparation, doté des éléments les rendant conformes à leur usage et ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé.

Dans le cas d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, rendant les locaux impropres à leur occupation, le preneur pourra demander une diminution du prix à concurrence de la valeur locative estimée par les services du Domaine.

En outre, le bailleur s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par les articles 1719 et 1720 du code civil.

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 fera son affaire personnelle, à ses frais, du maintien des locaux loués et des équipements en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir, notamment en matière d'incendie, d'hygiène et de sécurité et à la réglementation du travail. En cas de défaut d'entretien imputable au bailleur, impliquant des travaux nécessitant un relogement des occupants, ce dernier devra prendre en charge l'ensemble des coûts liés à ce relogement.

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 fasse effectuer, trente jours (30) après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, 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 (15) jours de l'état qui lui sera adressé par le preneur.

7.1.2 - Preneur

Le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée au décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

Conformément à l'article 1755 du code civil, les réparations réputées locatives occasionnées par vétusté ou force majeure ne pourront incomber au Preneur.

Le ramonage des cheminées, chaque année, avant le 1^{er} novembre, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits d'alimentation, citernes, égouts, canalisations, puits perdus sont laissés à la charge du preneur.

7.2 - Travaux

Le preneur devra laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration ou de mise en conformité des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Conformément aux dispositions de l'article 1724 du code civil, si ces réparations durent plus de vingt-et-un (21) jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. De plus, « *si ces réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur* », celui-ci pourra résilier le bail.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués par le bailleur, au moins une fois par an pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état, sous réserve d'un délai de prévenance de soixante-douze (72) heures minimum.

7.3 - État des lieux

7.3.1 – A l'entrée dans les lieux

À la prise de possession de l'immeuble qui coïncide avec la remise des clés, il sera dressé contradictoirement par le bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant de la gendarmerie, un état des lieux d'entrée.

S'il y a lieu, il sera établi un inventaire, des équipements et meubles meublants qui pourraient se trouver dans les locaux, à la date de prise de possession.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le bailleur et l'autre par le preneur. Un exemplaire de ces documents sera annexé au présent bail.

En cas de tacite reconduction du contrat ou de renouvellement de bail, dans les conditions exposées à la clause « 5.2 – Modalités de renouvellement ou de reconduction du bail », les parties reconnaissent et acceptent que l'état des lieux d'entrée, qui a été établi entre elles, continue à faire foi jusqu'à l'établissement d'un état des lieux de sortie. Ledit état des lieux sera alors annexé au contrat.

7.3.2 – A la sortie des lieux

Un état des lieux de sortie sera dressé par écrit dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée. Si, pour diverses raisons non imputables au preneur, l'établissement de cet état des lieux contradictoire était rendu impossible, le preneur serait en droit de faire établir un état des lieux par voie de constat d'huissier.

Avant la date de restitution de l'immeuble, le preneur adressera un courrier recommandé avec accusé de réception au bailleur. L'inexécution, le défaut de réponse, ou toute réponse ne comportant pas un rendez-vous précis pour procéder à l'état des lieux dans les quinze (15)

jours suivants la réception du courrier, autorisera le preneur à recourir aux services d'un huissier de justice. L'ensemble des frais liés à cette prestation extérieure restera à la charge exclusive du bailleur.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux, en raison des dégradations causées par l'Etat et constatées en fin d'occupation, seront à la charge du preneur. Le chiffrage de ces indemnités sera réalisé contradictoirement entre le bailleur et le preneur sur la base d'au moins deux devis. Le preneur confirmera le montant des indemnités à rembourser par lettre recommandée avec accusé de réception. En aucun cas, l'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

8 – Résiliation du contrat

Le preneur peut donner congé au bailleur, par lettre recommandée avec accusé réception, sous préavis de trois (3) mois. Dans ce cas, il sera tenu d'acquitter le loyer et les charges jusqu'à la date d'installation par le bailleur d'un autre occupant ou, au plus tard, jusqu'au terme du préavis de trois (3) mois.

9 – Assurances

L'État 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. En cas d'incendie, la responsabilité de l'État est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

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.

10 – Cession et transfert

10.1 – 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 agents, à charge par ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

10.2 – Transfert de propriété ou de gestion 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.

Si la cession du logement par le propriétaire doit intervenir au profit de l'occupant, le bailleur s'engage à en informer le preneur, dès le début des pourparlers et des démarches réalisées auprès d'un notaire, par simple lettre ou message électronique adressé au service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale dont les coordonnées figurent à l'article 14 du présent bail.

10.3 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, le prix et les conditions de 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.

En cas d'acceptation, les parties s'accorderont sur les conditions de réalisation de la vente.

11 – Diagnostics immobiliers

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 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, le bailleur communiquera sans délai le dossier de diagnostic technique qui sera annexé au contrat de location, lors de la prise à bail initiale et à chaque renouvellement de contrat.

Ce dossier de diagnostic technique, communiqué au preneur par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au bail, est annexé au présent bail.

12 – 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.

13 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses figurant au sein de la clause « 1 – Identification des parties ».

14 – Correspondance et envoi des pièces

Les parties s'entendent sur les points de contact suivants pour toute correspondance et envoi de pièces nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Pour le bailleur : Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes situé au centre administratif Bd du Mercantour à NICE

Pour le preneur :

Le service local du Domaine de la direction départementale des finances publiques des Alpes-Maritimes, au 15 bis rue Delille 06073 NICE cedex 1, au 04.92.17.76.26 et à l'adresse électronique : didier.samuelson@dgfip.finances.gouv.fr/ rezki.khattab@dgfip.finances.gouv.fr.

Le service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale des Alpes-Maritimes situé au 168 avenue Sainte Marguerite 06200 NICE, au 04.93.18.30.52 et à l'adresse électronique : sai.ggd06@gendarmerie.interieur.gouv.fr.

15 – 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 ainsi que toutes les annexes sont établis en quatre exemplaires, dont un pour le bailleur, un pour le groupement de gendarmerie départementale (ou autorité assimilée) et deux pour la direction départementale des finances publiques.

DONT ACTE

Fait à , le

Le bailleur,

Le commandant du groupement de gendarmerie départementale (ou autorité assimilée),

Le directeur départemental des finances publiques,



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**MINISTÈRE
DE L'INTÉRIEUR
ET DES OUTRE-MER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ÉTAT

Bail de location dans le cadre du renouvellement d'un bail de location de la caserne de
ST MARTIN-DU-VAR
PA-00000-2024

<u>Caserne de :</u>	SAINT-MARTIN-DU-VAR
<u>Numéro CHORUS RE-FX :</u>	PACA 128259
<u>Numéro GEAUDE 2G AI :</u>	619
<u>Adresse :</u>	Lieu-dit « La Digue » – 06670 ST-MARTIN-DU-VAR
<u>Unité(s) bénéficiaire(s) :</u>	Brigade de St-Martin-du-Var
<u>Emprise foncière :</u>	Parcelles de section A n° 1642-1643-1646 et 1654
<u>Propriétaire/Bailleur :</u>	Département des Alpes-Maritimes
<u>Composition de l'immeuble :</u>	10 logements 2 hébergements et présence de locaux de service et techniques
<u>Référence du bail précédent</u>	Contrat n° PA-0299-2017
<u>Date de première mise à disposition de l'immeuble</u>	15 novembre 2006
<u>Durée du bail :</u>	Neuf (9) ans
<u>Date de début du bail :</u>	15 novembre 2024
<u>Montant du loyer annuel :</u>	164.226 € HC HT
<u>Annexe(s) au présent bail :</u>	1 – Définitions des termes employés
	2 – Fiche d'information relative à la consultation domaniale et conditions de détermination de la valeur locative

1 – Identification des parties

Entre les soussignés :

- Le Département des Alpes-Maritimes, représenté par son Président Monsieur Charles-Ange GINESY, dont les locaux sont situés centre administratif départemental, 147 boulevard du Mercantour – BP 3007 – 06201 Nice Cedex 3, agissant en vertu d'une délibération permanente,

partie ci-après dénommée « le bailleur » d'une part,

et

L'État, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du département des Alpes-Maritimes, représentant l'Administration chargée des Domaines, dont les bureaux sont à Nice, 15 bis rue Delille, agissant au nom et pour le compte de l'État, 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 des Alpes-Maritimes, décision n°2022-705 du 22 août 2022 ,

assisté de Monsieur le Colonel commandant le Groupement de Gendarmerie des Alpes-Maritimes à Nice représentant la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale.

partie ci-après dénommée « le preneur » d'autre part.

Ci-après dénommées ensemble « les parties ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

2 – Exposé préalable

- Aux termes d'un acte en date du 3 février 2016 le Département des Alpes-Maritimes a donné à bail à l'État un bien dont les caractéristiques sont décrites au sein de la clause « 4 – Désignation des locaux » du présent bail. Cette location avait été consentie pour une durée de 9 ans à compter du 15 novembre 2015 pour se terminer le 14 novembre 2024, moyennant un loyer annuel de 124.233 €.
- Par avenant n°1, le loyer annuel est porté à 130.776 € au 15 novembre 2018.
- Par avenant n°2, le loyer annuel est porté à 140.167 € au 15 novembre 2021.

Aussi, conformément à la clause « Renouvellement » du bail du 3 février 2016, il est procédé à son renouvellement.

3 – Nature du bail, réglementation et destination

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

- du code civil ;
- des articles 3-3, alinéas 1^{er} et 2 de l'article 6, l'article 20-1 et l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- 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) ;

et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Les locaux sont à usage de caserne de gendarmerie .

4 – Désignation des locaux

Le bailleur donne à bail au preneur l'immeuble dont la désignation suit :

Sur une emprise foncière cadastrée section A n° 1642-1643-1646 et 1654, d'une superficie de totale de 6.989 m², située à Lieu-dit « La Digue » – 06670 ST MARTIN-DU-VAR, cet immeuble comprend :

- descriptif des logements : dans 5 bâtiments, 10 logements dont 4 type V de chacun 115,24 m², 6 type IV dont 1 logement de 97,23 m², 1 logement de 97,20 m², 2 logements de chacun 97,56 m² et 2 logements de chacun 97,59 m².

Également 2 hébergements de chacun 20,61 m².

- des locaux de service et techniques (LST) et autre (garage, chaufferie / local, local poubelle, kiosque) ;

- surface de plancher : LST et autre : 327 m² - logements et hébergements : 1.086,91 m²;

Tel que le tout se poursuit et comporte, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation.

5 – Durée et renouvellement du contrat

5.1.- Durée

La présente location est consentie pour une durée de neuf (9) ans à compter du 15 novembre 2024 pour se terminer le 14 novembre 2033, sauf résiliation anticipée par le preneur conformément à la clause « 8 – Résiliation du contrat ».

Le présent bail ne peut faire l'objet d'une prorogation ou d'une tacite reconduction.

Au terme de cette durée, à défaut de congé donné par les parties dans les conditions mentionnées à la clause « 5.2 – Modalités de renouvellement du bail », le renouvellement du présent bail s'effectuera dans les conditions de la clause « 5.2.1 – Renouvellement du bail », par la signature d'un nouveau bail par les parties.

5.2 – Modalités de renouvellement du bail

Six (6) mois au plus tard avant le terme du bail, les parties peuvent donner congé ou demander le renouvellement du présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception.

5.2.1 - Renouvellement du bail

Un nouveau bail pourra être établi pour une durée de neuf (9) ans. Il sera conforme dans sa trame au présent bail, sous réserve d'évolutions dont le bailleur sera informé.

Les conditions financières du bail renouvelé seront alors déterminées de la façon suivante :

Situation du 2^{ème} renouvellement de bail (soit pour le 3^{ème} bail) :

Dans le cas où le bailleur a satisfait à l'ensemble de ses obligations, le loyer annuel de départ du nouveau bail résultera de l'actualisation du dernier loyer annuel versé au titre du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence retenu par les parties (l'ILAT), intervenue pendant la période considérée. L'indice de référence sera celui publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et en vigueur à la date de signature du nouveau bail [ou à la date d'effet du nouveau bail].

Ce loyer sera révisé triennalement selon les conditions mentionnés à la clause « 6.3 – Révision du loyer » du modèle-type annexé au présent bail.

Dans l'hypothèse où le bailleur aurait gravement ¹manqué à ses obligations, le loyer annuel de départ du nouveau bail sera alors conforme à la valeur locative estimée par le service du Domaine et définie dans les conditions exposées en annexe 2 du présent bail.

Le non-respect du bailleur aux obligations précitées sera constaté à l'issue de deux (2) mises en demeure, adressées par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, restées sans réponse et/ou sans effet de la part du bailleur au-delà d'un délai total de trois (3) mois. A défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes de la révision du loyer, le preneur, après avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, lui versera un loyer conforme à la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine dans les conditions exposées en annexe 2 du présent bail.

Dans le cas où le bailleur satisferait à nouveau à ses obligations, le loyer annuel sera alors actualisé selon les modalités du 1^{er} alinéa du présent article. La période considérée sera celle comprise entre la date de début du nouveau bail et la date de réception des travaux de maintenance, d'entretien ou de réparation constatée par les parties par procès-verbal.

¹ la notion de manquement grave étant définie en annexe 1.

Au terme de trois (3) baux successifs, soit 27 ans décomptés de la date de la mise à disposition des locaux par le bailleur, le loyer annuel de départ du nouveau bail devra être strictement conforme à la valeur locative estimée par le service du Domaine, sans toutefois pouvoir excéder le montant qui résulterait de l'actualisation du dernier loyer versé lors du précédent bail en fonction de l'indice de référence retenu par les parties (l'ILAT), intervenue pendant la période considérée. L'indice de référence sera celui publié par l'INSEE, en vigueur à la date de signature du nouveau bail [ou à la date d'effet du nouveau bail].

Ce loyer pourra être actualisé selon les stipulations contractuelles prévues au point « 6.3 - révision du loyer »

5.2.2 – Absence de nouveau bail

À défaut de renouvellement du bail et de congé donné par le bailleur dans les délais précités, le preneur adressera sans délai au bailleur le nouveau bail par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes du nouveau bail, trente jours (30) après réception de cette lettre, le preneur, toujours occupant des lieux, serait alors débiteur auprès du bailleur d'une indemnité d'occupation, de manière temporaire jusqu'à la signature du nouveau bail.

Le montant de cette indemnité d'occupation sera fonction de la valeur locative estimée par les services du Domaine dans un avis domanial en cours de validité. Il ne fera pas l'objet de révision. Cette indemnité sera versée, selon le calendrier fixé par la clause « 6.2 – Modalités de paiement », jusqu'à la date d'effet du nouveau bail.

Lorsque les parties se seront accordées sur le montant du loyer annuel de départ, elles acceptent que l'État régularise la situation non couverte par un bail en bonne et due forme par le versement d'une somme correspondant au dit-loyer de départ minoré du montant des indemnités d'occupation déjà versées.

Les parties rechercheront un accord amiable pour fixer le montant du nouveau loyer, le cas échéant, en ayant recours aux services d'un expert sélectionné d'un commun accord, dont les honoraires seront partagés par moitié entre elles. A défaut d'accord, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction compétente.

Au cours des négociations pour trouver un accord amiable et jusqu'à la date de saisine du juge par l'une ou l'autre des parties, le preneur accepte que le bailleur puisse suspendre et différer la réalisation des travaux d'entretien et de maintenance qui ne compromettent ni la solidité, ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'usage normal de l'immeuble visé à l'article 4 – "Désignation des locaux".

6 – Conditions financières

6.1 – Montant du loyer annuel initial du présent bail

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel initial de **cent soixante-quatre mille deux cent vingt-six euros (164.226 €)**.

Les charges locatives seront payées au vu des justificatifs fournis par le bailleur dans les conditions de la clause « 6.6 – Charges locatives ».

6.2 – Modalités de paiement

Le loyer, ainsi que les charges locatives visée à l'article « 6.6 Charges locatives » et le cas échéant les travaux d'amélioration réalisés par le bailleur après accord des parties (dits « travaux B12 ») seront réglés par l'intermédiaire du progiciel CHORUS (<https://chorus-pro.gouv.fr>), dans les conditions suivantes :

- par virement administratif du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) de la Direction de l'Administration Générale et des Finances - Centre de Services Partagés SGAMI SUD / Équipe GN- auprès du Directeur Régional des Finances Publiques des Bouches du Rhône, à MARSEILLE, en dehors de toute intervention des services du Domaine.
- sur les crédits du ministère de l'Intérieur, programme budgétaire 152 gendarmerie nationale ;
- semestriellement à terme échu ;
- si la prise d'effet effective du bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé au *pro rata 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.

Il est précisé que dans le cas d'un changement ultérieur de compte bancaire ou postal au cours du bail, le bailleur adresse au service gestionnaire le relevé d'identité bancaire ou postal du nouveau compte dans un délai de soixante (60) jours au moins précédant l'échéance, sans qu'il ne soit établi d'avenant au bail.

Les charges locatives seront payées en sus de ce loyer, sur des factures distinctes des avis d'échéance de loyers et au vu des justificatifs fournis par le bailleur dans le respect du cadre réglementaire et de la clause « 6.6 – Charges locatives ».

6.3 – Révision du loyer

Le loyer annuel initial sera révisé triennalement, sur demande du bailleur trois (3) mois avant la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice retenu par les parties, (ILAT/), publié par l'INSEE, intervenue entre la date de début de bail et la date anniversaire de la révision.

Dans l'hypothèse où le bailleur aurait gravement manqué à ses obligations, le loyer annuel devra alors être conforme à la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine, dans les conditions exposées en annexe 2 du présent bail.

Le non-respect par le bailleur de ses obligations précitées sera constaté à l'issue de deux (2) mises en demeure adressées par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception restées sans réponse de la part du bailleur au-delà d'un délai total de trois (3) mois.

A défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes de la révision du loyer, le preneur versera auprès du bailleur, après l'avoir informé par lettre recommandée avec accusé de réception, un loyer conforme à la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine, dans les conditions exposées en annexe 2 du présent bail.

Dans le cas où le bailleur satisferait à nouveau à ses obligations, le loyer annuel initial sera révisé conformément au 1er alinéa du présent article, à compter de la date de réception des travaux de maintenance, d'entretien ou de réparation constatée par les parties par procès-verbal.

6.4 – Dépôt de garantie

S'agissant d'une location conclue au profit de l'État, aucun dépôt de garantie ne sera versé par le preneur.

6.5 Impositions et contributions

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 locatives récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui seront remboursées par le preneur et conformément à l'article « 6.6 – Charges locatives ».

Toutefois, l'article 1521 du code général des impôts (CGI) exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les immeubles loués pour un service public. L'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au fonctionnement du service. Il appartient au bailleur d'en demander l'exonération.

La taxe foncière ne fera pas l'objet d'un remboursement par le preneur.

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement et de la publication. Dans l'hypothèse d'une présentation volontaire par le bailleur dudit contrat, à une quelconque formalité d'enregistrement ou de publicité foncière qui donnerait lieu à la perception de droits et taxes, celui-ci acquittera ces droits et taxes sans pouvoir prétendre à aucun remboursement de la part du preneur à ce titre.

6.6 Charges locatives

Le preneur remboursera au bailleur les charges locatives récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Le preneur sera également tenu de rembourser l'ensemble des dépenses dues par le preneur mais payées initialement par le bailleur, qui ne figureraient pas en annexe du décret précité, telles que celles figurant en annexe du présent bail.

Le bailleur s'engage à communiquer au preneur un état récapitulatif des charges locatives récupérables et des dépenses précitées de l'année N avant le 30 septembre de l'année N+1. À la demande du preneur, le bailleur sera dans l'obligation de lui remettre tout document justifiant le montant des charges locatives récupérables et des dépenses qui lui sont imputées.

En cas d'absence de communication de l'état récapitulatif et des documents justificatifs avant le délai fixé précédemment, et à défaut de réponse sous trois (3) mois à une mise en demeure adressée par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur se réservera le droit de les obtenir par voie judiciaire.

Conformément à l'article « 6.2 – Modalités de paiement », le bailleur communiquera l'état récapitulatif des charges locatives récupérables et des dépenses par l'intermédiaire du progiciel CHORUS, à défaut par courrier postal ou par courrier électronique après accord du preneur.

Les factures ou états récapitulatifs devront mentionner le code « service exécutant - (SE) du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) de rattachement. Le bailleur pourra se faire communiquer cette information auprès du service des affaires immobilières dont les coordonnées figurent ci-après.

7 – Conditions générales de jouissance

7.1 – Maintenance, entretien et réparation

7.1.1 – 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.

À ce titre, le bailleur est donc notamment tenu, conformément aux dispositions du code civil et plus particulièrement :

- de son article 606, de réaliser à ses frais les travaux de grosses réparations visés à cet article ;
- de son article 1719, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette dernière en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le bailleur pendant toute la durée du bail ;
- de son article 1720, d'effectuer toutes les réparations, autres que locatives, devenues nécessaires ;
- de son article 1721, garantir le preneur contre tout vice ou défaut de la chose louée qui en empêche l'usage.

Dans le cas d'un manquement grave² du bailleur à ses obligations et en l'absence de toute réponse dans un délai de trois (3) mois à l'issue de deux (2) mises en demeure adressées par le preneur pour résoudre un désordre mettant en péril la sécurité ou la santé de l'occupant, le preneur pourra demander une diminution du prix du bail à concurrence de la valeur locative estimée par les services du Domaine, et ce, jusqu'à ce que le bailleur satisfasse à nouveau à ses obligations. En outre, en cas de défaut d'entretien imputable au bailleur, ce dernier devra prendre en charge l'ensemble des coûts liés au relogement des occupants en cas de travaux nécessitant la libération des lieux.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de maintenir en bon état de fonctionnement les équipements principaux et éléments essentiels de sécurité des logements et des locaux de service et techniques : travaux de mise aux normes et réparation des réseaux d'électricité et de gaz, du sys-

² tel que défini en annexe 1.

tème de chauffage, des installations d'alimentation en eau potable, au système d'évacuation des eaux ménagères, des revêtements des sols/murs/plafonds... dus à leur vétusté.

Le bailleur sera également tenu d'exécuter les travaux de mise aux normes qui seraient imposés au propriétaire par le législateur en vertu d'une disposition rétroactive applicable aux biens objets du bail.

Le bailleur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge et nécessaires à la bonne santé et à la sécurité des occupants, le preneur fasse effectuer, trente (30) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf en cas d'urgence, en lieu et place lesdites prestations et travaux, le bailleur s'engageant à en rembourser le coût effectif, y compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les deux (2) mois à compter de la réception de l'état qui lui sera adressé par le preneur.

7.1.2 - Preneur

Le preneur s'engage à jouir des biens loués, raisonnablement et en locataire de bonne foi, et à en faire usage conformément à leur destination.

Le preneur s'engage ainsi à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée au décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

Conformément à l'article 1755 du Code civil, les réparations réputées locatives occasionnées par vétusté ou force majeure ne pourront incomber au preneur.

7.2 - Travaux

Le preneur pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmissions radioélectriques (antennes, haubans, etc.) ou tous les autres équipements qui se révéleraient nécessaires à l'accomplissement de ses missions (bornes de recharge pour véhicules électriques...), sans que ces installations n'aient une incidence sur la valeur locative du bien loué. Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques, sauf à ce que, d'un commun accord, le bailleur les conserve en l'état.

Le preneur devra laisser exécuter dans les lieux loués 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 des locaux loués.

Conformément aux dispositions de l'article 1724 du code civil, si ces réparations durent plus de vingt-et-un (21) jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. De plus, « *si ces réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur* », celui-ci pourra résilier le bail.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués par le bailleur et son architecte, au moins une fois par an pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état, sous réserve d'un délai de prévenance de soixante-douze (72) heures minimum et des aléas liés à l'exécution de la mission de service public.

Le preneur pourra éventuellement procéder, sous réserve que le bailleur ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin d'occupation au bailleur. Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

7.3 – Destruction du bien

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 estimée par les services du Domaine.

7.4 - État des lieux

7.4.1 – A l'entrée dans les lieux

Les parties reconnaissent et acceptent que l'état des lieux d'entrée, qui a été établi entre elles le _____ continuera à faire foi jusqu'à l'établissement d'un état des lieux de sortie.

L'état des lieux susvisé est annexé au présent bail.

7.4.2 – A la sortie des lieux

Un état des lieux de sortie sera dressé par écrit dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée. Si, pour diverses raisons non imputables au preneur, l'établissement de cet état des lieux contradictoire était rendu impossible, le preneur serait en droit de faire établir un état des lieux par voie de constat de commissaire de justice.

Avant la date de restitution de l'immeuble, le preneur adressera un courrier recommandé avec accusé de réception au bailleur. L'inexécution, le défaut de réponse, ou toute réponse ne comportant pas un rendez-vous précis pour procéder à l'état des lieux dans les quinze (15) jours suivants la réception du courrier, autorisera le preneur à recourir aux services d'un commissaire de justice. L'ensemble des frais liés à cette prestation extérieure restera à la charge exclusive du bailleur.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations causées par l'État et constatées en fin d'occupation, seront à la charge du preneur. Le chiffrage de ces indemnités sera réalisé contradictoirement entre le bailleur et le preneur sur la base d'au moins deux devis. Le preneur confirmera le montant des indemnités à rembourser par lettre recommandée avec accusé de réception. En aucun cas l'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

8 – Résiliation du contrat

Dans le cas où, pour quelle que cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion, regroupement ou transfert de services, le preneur 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 bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, six (6) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement des loyers et charges dues jusqu'à la date de résiliation du contrat.

9 – Assurances

L'État 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. En cas d'incendie, la responsabilité de l'État est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

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.

Toutefois, le militaire désigné par le preneur pour occuper un logement aura l'obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du preneur.

10 – Cession et transfert

10.1 – 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.

10.2 – Transfert de propriété ou de gestion 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.

10.3 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, le prix et les conditions de 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.

En cas d'acceptation, les parties s'accorderont sur les conditions de réalisation de la vente.

11 – Diagnostics immobiliers

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 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, le bailleur communiquera sans délai le dossier de diagnostic technique qui sera annexé au contrat de location, lors de la prise à bail initiale et à chaque renouvellement de contrat.

Ce dossier de diagnostic technique, communiqué au preneur par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au bail, est annexé au présent bail.

12 – 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'État créancier ou débiteur en exécution du présent contrat de bail, seul l'agent judiciaire de l'État est compétent pour représenter l'État, 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.

13 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses figurant au sein de la clause « 1 – Identification des parties »

14 – Correspondance et envoi des pièces

Les parties s'entendent sur les points de contact suivants pour toute correspondance et envoi de pièces nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Pour le bailleur : Monsieur le Président du Département des Alpes-Maritimes, dont les locaux sont situés centre administratif départemental, 147 boulevard du Mercantour – BP 3007 – 06201 Nice Cedex 3,

Pour le preneur.:

Le service local du Domaine de la direction départementale des finances publiques des Alpes-Maritimes dont les locaux sont situés 15 bis, rue Delille – 06073 NICE Cedex 1,

Le service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale des Alpes-Maritimes dont les bureaux sont situés Caserne Ausseur - 168, avenue Sainte-Marguerite – BP 3171 – 06203 Nice Cedex 3.

15 – 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 ainsi que toutes les annexes sont établis en quatre exemplaires, dont un pour le bailleur, un pour le groupement de gendarmerie départementale (ou autorité assimilée) et deux pour la direction départementale des finances publiques.

DONT ACTE

Fait à , le

Le bailleur,

Le commandant du groupement de gendarmerie départementale (ou autorité assimilée),

Le directeur départemental des finances publiques,

ANNEXE 1 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE DE SAINT-MARTIN-DU-VAR

Définitions des termes utilisés dans le présent bail de location

Caserne : bien immobilier, homogène et fonctionnel, comprenant des locaux de service et techniques, ainsi que des logements.

Annexe de casernement : bien immobilier comprenant soit des locaux de service et techniques (LST), soit des logements, destiné à compléter les locaux en caserne. Il est également considéré comme un immeuble militaire.

CHORUS Re-Fx : progiciel de gestion intégré, utilisé par l'Etat dédié à la gestion immobilière et à l'inventaire patrimonial.

GEAUDE 2G AI : progiciel de gestion immobilière utilisé par la gendarmerie nationale dédié à la gestion des immeubles et des contrats de location.

Présent bail : contrat de location actuellement en vigueur signé par toutes les parties.

Loyer initial du présent bail : loyer en vigueur au jour de la mise à disposition du bien au preneur, figurant au sein du présent bail.

Nouveau bail : contrat de location qui succédera au présent bail lors de son renouvellement au terme de la durée de 9 ans.

Loyer annuel de départ du nouveau bail : loyer en vigueur à la date d'effet du nouveau bail.

Occupant : personnel relevant de l'autorité du ministère occupant et autorisé à utiliser l'immeuble conformément à son usage.

Il est précisé que le ministère occupant est, soit celui qui assiste le preneur à bail lors de la signature du contrat, soit celui à qui le bail a été cédé ou transféré dans les conditions fixées à l'article 10 du présent contrat.

Le statut d'occupant s'étend par ailleurs aux ayant-droit du personnel ayant la qualité « d'occupant ».

Manquement grave du bailleur : sera considéré comme manquement grave tout désordre :

- dont le traitement incombe au bailleur, soit en sa qualité de propriétaire, soit en sa qualité de mandataire du propriétaire,
- et qui est susceptible de porter préjudice à la santé et/ou à la sécurité des occupants.

Ainsi, à titre d'exemples, peuvent constituer un manquement grave :

- des désordres importants sur la structure du bâtiment, avec risques de chutes (balcons...) voire d'effondrement ;
- des infiltrations d'eau en toiture ou en façade rendant le local ou le logement insalubre (écoulements, moisissures, risques électriques...) ;
- le dysfonctionnement d'équipements (chaudière ne permettant plus de chauffer des locaux ou des logements à la température réglementaire...) rendant l'usage de tout ou partie de l'immeuble non conforme à sa destination...

ANNEXE 2 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE DE SAINT-MARTIN-DU-VAR

Fondement de la consultation domaniale par les services de l'État et définition de la valeur locative

1 – Fondement de la consultation domaniale par les services de l'État

Le bailleur est informé que le preneur est soumis aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) pour les opérations immobilières consistant en la prise à bail d'immeubles de toute nature.

Dans le cas où le montant du loyer annuel, charges comprises, est égal ou supérieur à un montant fixé par arrêté du ministre en charge des domaines, les services de l'État doivent demander l'avis du directeur départemental des finances publiques (DDFiP) territorialement compétent avant toute entente amiable (R. 4111-1 et R. 4111-2 du CG3P). L'avis du DDFiP porte sur les conditions financières et l'estimation de la valeur locative (R. 4111-3 à R. 4111-5 du CG3P). L'État est donc tenu par cette valeur locative et ne peut pas s'en affranchir.

La passation du contrat de location relève de la compétence du DDFiP territorialement compétent assisté en tant que de besoin par le représentant de la gendarmerie nationale (R. 4111-8 du CG3P).

Cette consultation domaniale a pour objectif d'assurer la transparence des opérations poursuivies par l'État, d'assurer la réalisation de ces opérations à un prix conforme au marché immobilier et de contrôler la dépense publique et d'apprécier la conformité des opérations de prises à bail conduites par l'État aux orientations de la politique immobilière, sous la responsabilité du préfet.

2 – Définition de la valeur locative

Notion d'ordre fiscal servant à déterminer une valeur de loyer théorique utilisée pour le calcul des différentes taxes relatives au foncier, ou notion d'ordre commercial dans le cadre d'un bail commercial dont le montant est déterminé par le revenu qu'il est possible de retirer de la location d'un bien et par les facteurs de commercialité.

Les casernes de gendarmerie sont des biens monovalents ne pouvant être reconvertis à un autre usage sans aménagements importants.

A ce titre, il n'existe pas de marché des casernes de gendarmerie ou ensemble immobilier similaire, qui permette une estimation par comparaison directe. Par conséquent, l'estimation de la valeur locative nécessite d'utiliser une méthode adaptée.

3 – Détermination de la valeur locative lors du renouvellement du bail

Les casernes de gendarmerie sont généralement composées de logements pour les militaires de la gendarmerie logés par nécessité absolue de service (collectifs et/ou individuels), de locaux de services (bureaux, cellules de garde-à-vue, halls, circulations, etc.) et de locaux techniques (stockage, garages de service, aires aménagées, etc.).

Le bailleur est ainsi informé que la méthode consiste, dans un premier temps, à estimer la valeur vénale du bien en agrégeant les valeurs vénales des différents locaux selon leurs différentes natures d'usage. Les aires aménagées ne font pas l'objet d'une estimation

spécifique. Elles représentent un élément de plus-value qui est intégré dans la valeur de l'ensemble.

Ainsi, au moyen d'études de marché présentant des transactions portant sur des biens dont les caractéristiques et la situation géographique sont aussi proches que possible des locaux estimés, il est déterminé une valeur par mètre carré (m²) de surface utile brute (SUB) pour les logements (plusieurs catégories possibles) et les bureaux, tenant compte notamment de l'état d'entretien du bien. Les casernes étant souvent localisées dans des zones très peu denses, les études peuvent être étendues géographiquement tout en respectant une cohérence de marché.

Les valeurs unitaires ainsi retenues sont affectées aux surfaces de chaque nature de bien. Les salles de réunion, halls, circulations et toilettes sont considérés comme des surfaces annexes aux bureaux. Elles sont affectées de la valeur unitaire des bureaux assortie d'un abattement de 50 %.

Les places de stationnement (extérieures ou garages) font l'objet d'études de marché spécifiques permettant de déterminer une valeur unitaire à multiplier par le nombre de places.

La valeur vénale du bien est finalement obtenue par la somme des valeurs vénales de chaque nature de bien, à laquelle est appliqué un abattement de 10 % pour « vente en bloc » (afin de corriger l'estimation par élément qui est sur-valorisante), puis une majoration de 20 % afin de la rendre comparable au prix de revient TTC servant de base au calcul des loyers initiaux.

Dans un second temps, la valeur locative est déterminée par application d'un taux de rendement, définis selon la localisation et la nature des locaux, sur la valeur vénale du bien ainsi définie.

Cette méthode est exclusive à la détermination de la valeur locative d'une caserne de gendarmerie lors du renouvellement du bail.



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE

Le Département des Alpes-Maritimes représenté par Monsieur Charles-Ange GINESY Président du Conseil Départemental, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental, 147 boulevard du Mercantour, B.P. 3007, 06201 Nice cedex 3, en vertu d'une délibération de la Commission permanente en date du XXXXX,

ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET

La « SAS Charles GINESY », domiciliée avenue Louis Payani 06470 GUILLAUMES, au capital de 10 000 euros, immatriculée au RCS de Nice 827 735 481, représentée par la SAS DOMUSVI domiciliée 46-48 rue Carnot SURESNES 92150, au capital de 249 999 999 euros, elle-même représentée par son Directeur Général Eric EYGASIER,

ci-après dénommé « SAS Charles GINESY » d'autre part

Il est exposé :

Par acte en date du 2 octobre 1991, le Département a pris à bail emphytéotique un terrain appartenant au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de Guillaumes (SIVOM) pour une durée de 99 ans, moyennant une redevance annuelle au « franc nominal », afin que le Département puisse y construire une maison de retraite.

Dès que le bâtiment a été terminé, celui-ci a été mis à disposition de l'association « Soleil Santé Sagesse » gratuitement par convention en date du 13 novembre 1992, pour une durée de 1 an, reconductible tacitement d'année en année faute de congé donné par l'une ou l'autre des parties.

Par contrat de vente de fonds associatifs du 17 mai 2017, l'Association « Soleil Santé Sagesse » a cédé l'exploitation de l'EHPAD à la SAS « Charles GINESY » faisant partie du Groupe MEDEOS, d'une capacité de 36 lits.

Depuis le 5 novembre 2021, l'EHPAD Charles Ginesy, est exploité par la SAS Charles GINESY faisant partie du groupe DOMUSVI.

Le présent bail a pour objet de régulariser la mise à disposition du bâtiment dénommé l'EHPAD « Charles GINESY » au profit de la « SAS Charles GINESY ».

Il est convenu :

ARTICLE 1 : OBJET

Le Département met à disposition de la SAS Charles GINESY le bâtiment dénommé EHPAD « Charles GINESY » d'une superficie totale de 2 247 m², situé Quartier « Delà le Var » à Guillaumes.

ARTICLE 2 : DUREE

La présente location est conclue à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'au 03 janvier 2032 correspondant à la durée de l'autorisation d'exploitation en cours.

Elle pourra être reconduite par reconduction expresse en cas de renouvellement de cette autorisation d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 3 : LOYER ET CHARGES

Cette mise à disposition est consentie moyennant un loyer annuel de 10 000 €.

Ce loyer est payable annuellement d'avance sur présentation d'un titre exécutoire émis par la Paierie départementale des Alpes-Maritimes.

Le loyer sera révisé chaque année, au 1^{er} janvier, en fonction de l'indice « EHPAD » fixé chaque année par arrêté ministériel (arrêté relatif au prix des prestations d'hébergement des EHPAD).

La première révision interviendra au 1^{er} janvier 2026.

La SAS Charles GINESY fera son affaire personnelle des abonnements et consommations de fluides.

La SAS Charles GINESY remboursera annuellement au Département la taxe foncière sur présentation d'un titre de recettes accompagné d'un justificatif.

ARTICLE 4 : RESILIATION – CLAUSES RESOLUTOIRES

Chacune des parties aura la faculté de faire cesser la présente convention en prévenant l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant l'échéance.

En cas de non-respect des engagements inscrits dans le présent bail ou infraction à la réglementation applicable à l'activité exercée dans les lieux et pour tout motif d'intérêt général, celui-ci pourra être résilié de plein droit par le Département, sans indemnité, à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception valant mise en demeure.

ARTICLE 5 : DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

La SAS Charles GINESY prendra les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre le Département. Un état des lieux sera établi de façon contradictoire entre les parties dans un délai maximum de 3 mois à compter de la signature de la présente convention. Il entretiendra les lieux et installations loués en l'état d'usure normale, et les rendre tels au terme du bail.

La SAS Charles GINESY sera tenue de procéder aux réparations locatives ou de menus entretiens tels qu'ils sont définis par l'article 1754 du Code civil et la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

La SAS Charles GINESY est également tenue de souscrire les contrats de maintenance des équipements techniques, de sûreté et de sécurité indissociables du bâti mis à disposition.

La SAS Charles GINESY bénéficie sur ces biens des droits et obligations du propriétaire sauf ceux mentionnés à l'article 6 ; il est notamment responsable des équipements de sécurité et de sûreté (SSI), des équipements techniques indissociables du bâti mis à disposition (ascenseur, équipements fixes de cuisine).

Les équipements médicaux indissociables et dissociables du bâti mis à disposition restent de la compétence et à la charge la SAS Charles GINESY.

La SAS Charles GINESY ne pourra exercer aucun recours contre le Département en cas de vol, de cambriolage ou d'acte délictueux dont elle pourrait être la victime dans les lieux mis à disposition et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

La SAS Charles GINESY devra laisser le Département ou son mandataire accéder aux lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour toutes interventions techniques sur le bâtiment.

De même, la SAS Charles GINESY s'engage à aviser le Département, sans délai, de toutes dégradations qu'elle constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge de l'une ou l'autre des parties.

La SAS Charles GINESY s'opposera à toute usurpation et à tout empiètement et devra prévenir le Département de tout ce qui pourrait advenir à ce sujet sous peine d'en demeurer garante et responsable.

La SAS Charles GINESY est pleinement responsable de son activité d'hébergement avec accompagnement médical tel qu'il résulte de son objet social.

Confidentialité :

Les informations fournies par le Département des Alpes-Maritimes et tous documents de quelque nature qu'ils soient résultant de leur traitement par le cocontractant restent la propriété du Département des Alpes-Maritimes. Tous les documents et les données récoltées via tous les logiciels, emails, fiches de liaison sont strictement couverts par le secret professionnel (article 226-13 du code pénal). Les parties sont tenues, ainsi que l'ensemble de leur personnel, à l'obligation de discrétion et à l'obligation de confidentialité durant toute l'exécution de la présente convention et après son expiration.

Conformément aux articles 34 et 35 de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le cocontractant (**la SAS Charles GINESY**) s'engage à prendre toute précaution utile afin de préserver la sécurité des informations et notamment, d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Le cocontractant (la SAS Charles GINESY) s'engage à respecter, de façon absolue, les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel et ses sous-traitants :

- ne prendre aucune copie des documents et supports d'informations confiés, à l'exception de celles nécessaires pour les besoins de l'exécution de sa prestation, objet du présent contrat ;
- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans le cadre du contrat ;
- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques en cours d'exécution du contrat ;
- prendre toute mesure, notamment de sécurité matérielle, pour assurer la conservation des documents et informations traités tout au long de la durée du présent contrat.

En fin de bail, et conformément à la durée légale de conservation des documents, il s'engage à :

- procéder à la destruction de tous fichiers manuels ou informatisés stockant les informations saisies, sauf en cas de continuité de l'action ;
- ou à restituer intégralement les supports d'informations selon les modalités prévues au présent contrat.

Si, pour l'exécution du présent bail, les parties ont recours à des prestataires de services, ceux-ci doivent présenter des garanties identiques pour assurer la mise en œuvre des mesures et des règles de confidentialité sus-énoncées. Dans ce cas, les parties s'engagent à faire souscrire à ces prestataires de services les mêmes engagements que ceux figurant dans le présent article. A défaut, un engagement spécifique doit être signé par lesdits prestataires mettant à la charge de ces derniers les obligations sus-énoncées.

Le Département des Alpes-Maritimes se réserve le droit de procéder à toute vérification qui lui paraîtrait utile pour constater le respect des obligations précitées par le cocontractant (la SAS Charles GINESY Groupe).

Il est rappelé qu'en cas de non-respect des dispositions précitées, la responsabilité du titulaire peut également être engagée sur la base des dispositions des articles 226-17 et 226-5 du code pénal.

Le Département des Alpes-Maritimes pourra prononcer la résiliation immédiate de la convention, sans indemnité en faveur du titulaire, en cas de violation du secret professionnel ou de non-respect des dispositions précitées.

Protection des données à caractère personnel et formalités CNIL :

Le partenaire signataire (la SAS Charles GINESY) du bail s'engage à respecter les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 et la nouvelle réglementation sur la protection des données personnelles.

Droit d'information des personnes (en cas de collecte des données personnelles entrant dans le champ du bail)

Le signataire du bail s'engage à fournir aux personnes concernées par les opérations de traitement et de collecte de données, l'information liées à leurs droits.

Exercice des droits des personnes (en cas de gestion de données personnelles entrant dans le champ du bail)

Dans la mesure du possible, le signataire du bail doit aider le Département des Alpes-Maritimes à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées : droit d'accès, de rectification, d'effacement et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée (y compris le profilage).

Délégué à la protection des données

Le signataire du bail communique au Département des Alpes-Maritimes le nom et les coordonnées de son délégué à la protection des données, s'il en a désigné un, conformément à l'article 37 du règlement européen sur la protection des données.

Registre des catégories d'activités de traitement

Le signataire du bail (*qu'il soit considéré comme responsable de traitement ou sous-traitant*), déclare tenir par écrit un registre de toutes les catégories d'activités de traitement conformément à l'article 30 du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016.

Sécurité des données à caractère personnel : annexe 1 jointe au présent bail.

ARTICLE 6 : DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Département assurera à la SAS Charles GINESY une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 606 du code civil.

ARTICLE 7 : ASSURANCE

La SAS Charles GINESY fera son affaire pendant toute la durée du bail des assurances qui lui incombent, notamment l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, le recours des voisins et fournira au Département dès la signature du présent bail copie de ses contrats d'assurance.

De même, il s'engage à prévenir le Département de tout sinistre se produisant sur le site faisant l'objet du présent bail, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent sous peine de demeurer responsable des dégâts.

Le Département est son propre assureur.

ARTICLE 8- SOUS-LOCATION

Le présent bail étant conclu intuitu personae, la SAS Charles GINESY ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni sous-louer, ni laisser les lieux à des personnes étrangères au présent bail sauf s'il s'agit d'une filiale du groupe DOMUSVI.

La SAS Charles GINESY devra alors informer le Département par courrier avec accusé de réception dans un délai de 3 mois avant la prise d'effet de la sous-location et devra lui faire parvenir le contrat de sous-location.

ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la SAS Charles GINESY et le Département font élection de domicile en leur siège social.

Fait à Nice, en deux exemplaires, le

Le Département des Alpes-Maritimes

La SAS Charles GINESY

ANNEXE 1

ANNEXE A LA CONVENTION PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Entrée en vigueur du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)

Cette annexe a pour objectif, sans que cela ne soit exhaustif, de balayer les obligations liées à l'entrée en vigueur du Règlement 2016/679 et de rappeler les éléments majeurs à prendre en compte par le partenaire qui porte également une responsabilité (article 82 et suivants du règlement).

Le Département, ainsi que le partenaire, signataire de la convention (dont les obligations sont visées au considérant (1) et à l'article 28 du Règlement), doivent prendre toutes les précautions utiles au regard des risques présentés par les traitements pour préserver la sécurité des données à caractère personnel (Section 2, article 32 à 34 du Règlement). Ils doivent, notamment au moment de leur collecte, durant leur transmission et leur conservation, empêcher que les données soient déformées, endommagées ou que des tiers non autorisés y aient accès. Ils s'engagent à présenter les garanties suffisantes quant à la mise en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées de manière à sécuriser le traitement. Il appartient en particulier au partenaire, signataire de la convention d'engager d'ores et déjà le « Privacy by Design » afin de se mettre en conformité.

Les impacts de ce règlement sont majeurs en termes de droits pour l'utilisateur et en termes d'organisation et d'actions liées à la sécurité des traitements.

A cet égard, le partenaire dont les obligations sont édictées par l'article 28 du Règlement 2016/679, doit notamment s'assurer que :

- toute transmission d'information via un canal de communication non sécurisé, par exemple internet, s'accompagne de mesures adéquates permettant de garantir la confidentialité des données échangées, telles qu'un chiffrement des données ;
- les personnes habilitées disposant d'un accès aux données doivent s'authentifier avant tout accès à des données à caractère personnel, au moyen d'un identifiant et d'un mot de passe personnels respectant les recommandations de la CNIL voire de l'ANSSI, ou par tout autre moyen d'authentification garantissant au moins le même niveau de sécurité ;
- un mécanisme de gestion des habilitations doit être mis en œuvre et régulièrement mis à jour pour garantir que les personnes habilitées n'ont accès qu'aux seules données effectivement nécessaires à la réalisation de leurs missions. Le partenaire, signataire de la convention, s'engage à définir et formaliser une procédure permettant de garantir la bonne mise à jour des habilitations ;
- des mécanismes de traitement automatique garantissent que les données à caractère personnel seront systématiquement supprimées, à l'issue de leur durée de conservation, ou seront renvoyées au responsable de traitement ou feront l'objet d'une procédure d'anonymisation rendant impossible toute identification ultérieure des personnes concernées et ce en fonction de la réglementation en vigueur et des délais de conservation en lien avec le traitement et le Département. Concernant les mécanismes d'anonymisation, il conviendra de s'assurer que les statistiques produites ne permettent aucune identification, même indirecte, des personnes concernées ;
- les accès à l'application (par exemple en télémaintenance) doivent faire l'objet d'une traçabilité afin de permettre la détection d'éventuelles tentatives d'accès frauduleux ou illégitimes. Les accès aux données considérées comme sensibles, au regard de la loi du 6 janvier 1978 modifiée et du règlement européen relatif à la protection des données, doivent quant à eux être spécifiquement tracés en incluant un horodatage, l'identifiant de l'utilisateur ainsi que l'identification des données concernées, et cela pour les accès en consultation, modification ou suppression. Les données de journalisation doivent être conservées pendant une durée de six mois glissants à compter de leur enregistrement, puis détruites ;
- le partenaire s'interdit de recourir à des sous-traitants (article 28 – 2° du Règlement) sauf cas prévu dans le cadre du marché passé avec la collectivité. Il s'engage, en recourant à un sous-traitant, au nécessaire maintien de la sécurité et de la confidentialité des données qui lui ont été confiées par le Département.

Concernant la détermination du niveau de sécurité requis en fonction du traitement

Le partenaire s'engage à mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque, avec en particulier la mise en œuvre des moyens nécessaires permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constante des systèmes et des services de traitement.

Lorsque la finalité du traitement est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et les libertés des personnes physiques, le partenaire fournit une aide au responsable de traitement (article 28-3° -f) en aidant à la réalisation d'une analyse d'impact sur la vie privée (art. 35 du règlement) : évaluation globale du risque présenté par le traitement pour les droits et libertés des personnes.

Concernant les failles de sécurité, physiques ou logiques (articles 33 et 34 du Règlement)

Le partenaire s'engage à communiquer au responsable de traitement, dans les plus brefs délais et au maximum dans les quarante-huit (48) heures après en avoir pris connaissance, la survenance de toute faille de sécurité ayant des conséquences directes ou indirectes sur le traitement des données transmises par le Département des Alpes-Maritimes.

Le partenaire documentera le plus précisément possible la faille de sécurité en indiquant les faits concernant la violation des données à caractère personnel, ses effets et les mesures prises pour y remédier.

Concernant la conformité des traitements

Le partenaire met à la disposition du Département des Alpes-Maritimes toutes les informations nécessaires pour démontrer le respect des obligations prévues par le Règlement 2016/679 relatif à la protection des données des personnes physiques et pour permettre la réalisation d'audits.



DÉPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES

CONVENTION

AMÉNAGEMENT DES LOCAUX BRUTS DU POLE INNOVATION À BIOT

ENTRE :

Le Syndicat Mixte Sophia Antipolis, par abréviation « SYMISA », syndicat mixte ouvert, identifiée au SIREN sous le numéro 250600012, Etablissement public à caractère administratif dont le siège est à VALBONNE (06560), 449 route des Crêtes - les Genets)

D'UNE PART,

ET

Le Département des Alpes-Maritimes identifié au SIREN sous le numéro 220600019, collectivité territoriale dotée de la personnalité morale, dont le siège est au centre administratif départemental situé 147 boulevard du Mercantour BP3007, 06201 Nice cedex 03, agissant en vertu de la délibération de la commission permanente en date du XXXX

D'AUTRE PART,

Ci-après désigné « les Parties »

PREAMBULE :

Le marché global de performance

Par Acte d'engagement du 18/10/2022, le SYMISA a conclu un marché global de performance au sens des articles L. 2171-1 et L. 2171-3 du Code de la commande publique avec un groupement conjoint avec mandataire solidaire, la société GCC, en vue de la construction et l'exploitation-maintenance d'un Pôle Innovation à Biot appelé « *Pôle ALPHA* » sur les parcelles vendues par le Département des Alpes maritimes par acte de vente du 20/01/2022.

Le marché prévoit une tranche ferme et une tranche optionnelle.

Le tranche ferme est décomposée en 3 phases comme suit :

La phase 1 : Conception comprend les missions d'études suivantes :

- Etudes APS (offre retenue)
- Autorisations administratives
- Etudes APD
- Etudes de Projet

La phase 2 : Réalisation comprend les missions suivantes :

- Etudes d'exécution (EXE) et études de synthèse y compris gestion de la cellule de synthèse (SYN)
- VISA
- Travaux de réalisation de l'ouvrage
- Direction de l'exécution des travaux (DET)
- OPC/Organisation du chantier
- Assistance à la réception des travaux (AOR)
- Formalisation du DOE et DEM

La phase 3 : Exploitation- maintenance comprend les missions suivantes :

- L'exploitation, la maintenance (P2) et le gros entretien-renouvellement (P3) des équipements et installations techniques participant aux performances ;
- La garantie contractuelle d'un niveau de performance mise en œuvre et contrôlée dans le cadre d'un plan de Mesures et Vérification (M&V) pour la performance énergétique, et d'autres méthodes de vérification sur les autres performances ;
- La sensibilisation et l'association du personnel technique à la démarche de performance.

La tranche optionnelle comprend les Aménagements des locaux Bruts pour un montant de **567 185,45 euros HT**.

L'avenant n°1 du 23/07/2024 modifiant l'article 1.2 du CCAP prévoit un affermissement de la tranche optionnelle « *dans un délai maximum de 28 mois à compter de la notification de l'ordre de service valant commencement d'exécution de la tranche ferme* ».

Acte de vente / paiement partiel par dation

Par acte du 20/01/2022 reçu par Me Ploton, notaire associée à Cannes, le Département des Alpes-Maritimes a vendu au SYMISA les parcelles suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	354	950 RTE DES COLLES	00 ha 01 a 15 ca
AE	355	950 RTE DES COLLES	00 ha 03 a 98 ca
AE	364	CHE DE VALLAURIS	01 ha 36 a 26 ca
AE	418	SAINT PHILIPPE	00 ha 09 a 88 ca
AE	420	SAINT PHILIPPE	00 ha 02 a 16 ca

Total surface : 01 ha 53 a 43 ca

La vente a été conclue moyennant le prix de QUATRE MILLIONS SIX CENT VINGT-SIX MILLE EUROS (4 626 000,00 EUR), Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : TROIS MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (3 855 000,00 EUR)

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : SEPT CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE EUROS (771 000,00 EUR).

En application de l'acte de vente (pages 6 et 7), la TVA a été réglée par le SYMISA.

L'acte de vente du 20 janvier 2022 prévoit la possibilité pour le Département de percevoir l'intégralité du montant de la vente hors taxe restant dû soit 3 855 000 € ou le paiement partiel par dation au travers de la remise de locaux bruts d'une superficie de 1000 m² environ.

Concernant le paiement partiel par dation, l'acte de vente du 20 janvier 2022 stipule en ces termes que :

FACULTE DE PAIEMENT PARTIEL PAR DATION

Le **VENDEUR** a fait part à l'**ACQUEREUR** de son intérêt qu'une partie du prix soit payé par la remise de locaux à construire au sein des constructions à réaliser.

Ce local à construire consistera en un volume de 1000 m² environ brut non aménagé, ainsi que les stationnements et réseaux afférents pour créer un espace indépendant en lien avec le Pôle Innovation.

Par suite, les parties ont convenu ce qui suit :

L'ACQUEREUR adressera un courrier recommandé au **VENDEUR** au plus tard **six mois avant le dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux** concernant les travaux à réaliser par l'**ACQUEREUR** sur l'assiette des Biens objets des présentes afin de lui demander s'il souhaite opter pour un paiement partiel en dation.

Il est convenu entre les parties que ce courrier de l'**ACQUEREUR** devra préciser la valeur du volume de 1000 m² environ brut non aménagé, ainsi que les stationnements et réseaux afférents. Cette valorisation du volume déterminée conformément aux stipulations ci-après.

Le **VENDEUR** s'oblige à répondre à l'**ACQUEREUR** par courrier recommandé au plus tard **dans les trente (30) jour de la réception de ce courrier** afin de lui faire part de sa décision d'opter pour un paiement partiel en dation.

[...]

Hypothèse de la décision du VENDEUR d'opter pour un paiement partiel par dation :

Dans l'hypothèse où le **VENDEUR** opterait pour un paiement partiel par dation, cette décision sera constatée par un acte de dation à recevoir par le notaire soussigné au plus tard **dans les trente (30) jours de la déclaration d'achèvement des travaux faite par l'ACQUEREUR en mairie.**

Cet acte aura pour objet de constater :

- la remise du local par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**,
- la valorisation par France Domaine du volume de 1000m² environ destiné à devenir la propriété du **VENDEUR**,
- l'exigibilité de l'éventuel solde du prix de la vente du terrain, fixé en tenant compte de la valorisation par France Domaine du volume de 1000m² environ,
- le paiement par l'**ACQUEREUR** et quittance le cas échéant par l'agent comptable public du solde du prix dû en complément de la dation en paiement,
 - o ou paiement d'une soulte due par le **VENDEUR** dans l'hypothèse où la valeur du local toute taxe comprise serait supérieure au prix de vente des Biens objet des présentes.
- création d'un droit de préférence qui sera publié au service de la publicité foncière compétent au profit du SYMISA en cas de revente totale ou partielle du volume de 1000m² environ par le **DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES** à compter de la signature de l'acte de dation pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Il est ici précisé que la valeur du volume de 1000 m² environ brut non aménagé, ainsi que les stationnements et réseaux afférents correspondra :

- au coût réel de la construction,
- à la valorisation du coût de la construction (quote-part du terrain),
- à la valeur marchande de ce bien sur le marché immobilier (estimation du profit) au coût réel de revient de sa construction.

Les éléments nécessaires seront transmis à France Domaine afin d'obtenir un avis de valeur.

A ce jour l'estimation de la valeur du volume de 1000 m² environ brut non aménagé, stationnements et réseaux compris est de **TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000,00 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée incluse, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : **TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXE (3.000.000,00 EUROS)**,
- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : **SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 EUR).**

Le montant dû en numéraire par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** à terme sera déterminé en fonction de la valorisation du volume de 1000m² environ, destiné à devenir la propriété du **VENDEUR**, faite par France Domaine qui sera déduite du montant du prix de vente des Biens objet des présentes dû par l'**ACQUEREUR**.

Dans l'hypothèse où la valorisation de ce volume de 1000m² environ destiné à devenir la propriété du **VENDEUR** serait supérieur au prix de vente des Biens objet des présentes dû par l'**ACQUEREUR**, un complément de prix serait à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Etant précisé que s'il est opté pour le paiement partiel en dation, le prix du volume sera stipulé TVA incluse et les frais liés à la division en volume sera à la charge du SYMISA.

Par courrier du 07/03/2025, le Département des Alpes-Maritimes a indiqué qu'il souhaitait opter pour le paiement partiel en dation et donc devenir propriétaire du volume d'environ 1000 m² à détacher des constructions édifiées par le SYMISA. Il demandait également de lui faire parvenir un dossier afin de saisir les domaines conformément aux dispositions de l'acte précité.

Dans ce même courrier du 07/03/2025, le Département a fait part de son souhait que le SYMISA affermisse la tranche optionnelle prévue au marché global de travaux afin d'aménager le volume destiné à lui être cédé, le montant correspondant étant remboursé au SYMISA au terme d'une convention.

Ainsi, le Département des Alpes-Maritimes décide du paiement partiel par dation tout en demandant l'aménagement des locaux bruts par le SYMISA.

Affermissement tranche optionnelle portant aménagement des locaux bruts :

Le marché global de performance (MGP) associe l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la conception-réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance.

Dans le cadre du « pôle innovation », les objectifs chiffrés de performance sont les suivants :

- Objectif de performance n°1 : Continuité de service
- Objectif de performance n°2 : Confort d'été : température résultante à l'intérieur des locaux ne dépasse pas, les températures résultantes maximales fixées dans le marché
- Objectif de performance n°3 : Confort d'hivers : La température résultante à l'intérieur des locaux n'est pas inférieure, aux températures résultantes maximales fixées dans le marché
- Objectif de performance n°4 : Consommations réelles : Cet objectif consiste à définir une valeur maximale de consommation réelle d'énergie finale du bâtiment
- Objectif de performance n°5 : Couverture en énergie solaire photovoltaïque

Le recours à un marché global comme le MGP qui intègre la conception – réalisation exploitation – maintenance est justifié notamment par le fait que la conception et la réalisation de l'ouvrage permette la réalisation des objectifs chiffrés de performance.

Ainsi, l'aménagement des locaux bruts, objet de la tranche optionnelle, doit respecter la conception de l'ouvrage et les modalités de réalisation telle que défini par le groupement titulaire du MGP Afin de réaliser les objectifs chiffrés de performance.

Malgré le choix par le Département des Alpes-Maritimes du paiement partiel par dation, le SYMISA accepte l'affermissement de la tranche optionnelle du marché global de performance pour la construction du pôle Innovation à Biot.

C'est l'objet de la présente convention.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

Article 1^{er} - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les engagements réciproques des Parties pour l'aménagement par le SYMISA des locaux bruts du pôle Alpha, d'une superficie d'environ 1000 m², dont le Département des Alpes-Maritimes sera propriétaire à l'issue des travaux.

Article 2 – Engagements du Département des Alpes-Maritimes

Le Département des Alpes-Maritimes confirme que, conformément aux termes de l'acte de vente du 20/01/2022 concernant les parcelles cadastrée, à Biot, AE n°354, 355, 364, 418 et 420 d'une superficie de 15 343 m² pour le prix de 3 855 000 euros HT au bénéfice du SYMISA, il souhaite opter pour le paiement partiel par dation au sein des constructions à réaliser par le SYMISA consistant en un volume de 1000 m² environ brut non aménagé ainsi que les stationnements et réseaux afférents pour créer un espace indépendant en lien avec le Pôle Innovation.

Le Département des Alpes-Maritimes demande au SYMISA de réaliser l'aménagement des locaux bruts objet de la dation susvisée et s'engage en contrepartie à régler au SYMISA le cout de l'aménagement de ces locaux bruts.

Article 3 – Engagements du SYMISA

Le SYMISA s'engage à construire et à aménager les locaux bruts objet de la dation visée à l'article 1^{er} de la présente convention conformément aux préconisations du Département des Alpes-Maritimes.

Le SYMISA s'engage à aménager les locaux bruts en affermissant la tranche optionnelle du marché global de performance pour la construction du pôle Innovation à Biot dans les conditions fixées par le CCAP.

Article 4 – Modalités d'exécution

L'aménagement des locaux bruts sera réalisé conformément aux dispositions financières et techniques de la tranche optionnelle du marché global de performance du pôle innovation. Il est limité au non meublant.

Dans ce cadre, les aménagements intérieurs des locaux bruts réalisés par le SYMISA seront définis et validés par le Département des Alpes-Maritimes selon les étapes suivantes :

- Echanges entre les Parties sur les besoins du Département ;
- Validation par le Département des études réalisées par le groupement GCC et transmises par le SYMISA ;
- Réception des aménagements.

Article 5 – Coût de l'aménagement

Le coût de l'aménagement des locaux bruts est fixé dans la partie la tranche optionnelle de l'acte d'engagement du marché global de performance pour la construction du pôle Innovation soit **567 185,45 euros HT** soit 680 622,54 euros TTC.

En cas de modification du montant de la tranche optionnelle tel que visé à l'article 1^{er} de la présente convention, les Parties conviennent expressément de la signature d'un avenant.

Article 6 – Règlement

Le règlement des prestations du SYMISA par le Département des Alpes-Maritimes se fera selon les termes de l'acte de dation à intervenir par le SYMISA au profit du Département du volume d'environ 1000 m².

Article 7 – Date d'effet de la convention

La présente convention prendra effet à la signature par le SYMISA et le Département des Alpes-Maritimes.

FAIT à
Le

Pour le Département des Alpes-Maritimes

Pour le SYMISA

Charles-Ange GINESY

Jean LEONETTI

Président du Conseil Départemental
des Alpes-Maritimes

Président du SYMISA

Liste des annexes :

Annexe 1. Acte d'engagement du marché global de performance signé par le SYMISA avec le Groupement GCC

Annexe 2. Acte de vente du 20/01/2022

Annexe 3. Courrier du 07/03/2025 Département des Alpes-Maritimes