

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20260213-lmc149055-DE-1-1

Date de télétransmission : 18 février 2026

Date de réception : 18 février 2026

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES

République Française

COMMISSION PERMANENTE

Séance du 13 FÉVRIER 2026

DELIBERATION N° 10

OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DU DÉPARTEMENT

⌘⌘⌘⌘

La séance s'est ouverte à 14h11 le 13 février 2026 sous la présidence de Monsieur Charles Ange GINESY.

Présents : 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. Didier CARRETERO, 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 Pascale GUIT NICOL, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. Gérard LOMBARDO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Catherine MOREAU, M. Sébastien OLHARAN, M. Mathieu PANCIATICI, Mme Carine PAPY, Mme Anne SATTONNET, Mme Valérie SERGI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA, M. Jérôme VIAUD.

Excusé(s) : Mme Christelle D'INTORNI, Mme Françoise MONIER, Mme Michèle OLIVIER, M. Joseph SEGURA.

Pouvoir(s) : M. Patrick CESARI à Mme Gabrielle BINEAU, Mme Marie-Louise GOURDON à M. Mathieu PANCIATICI, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM à M. David CLARES, M. David LISNARD à Mme Alexandra MARTIN, M. Kévin LUCIANO à Mme Françoise THOMEL, Mme Sophie NASICA à M. Jacques GENTE, Mme Martine OUAKNINE à M. Roland CONSTANT, Mme Michèle PAGANIN à M.

David KONOPNICKI, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO à Mme Caroline MIGLIORE, M. Michel ROSSI à Mme Marie BENASSAYAG, M. Philippe SOUSSI à M. Franck MARTIN.

Absent(s) : M. Jean-Jacques CARLIN.

La commission permanente,

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

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la voirie routière ;

Vu le code l'éducation ;

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 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 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 demande de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur portant sur le transfert de propriété de l'assiette du lycée Léonard de Vinci à Antibes conformément à l'article L.214-7 du code de l'éducation ;

Vu l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques autorisant le déclassement anticipé du domaine public dès avant sa désaffectation effective ;

Considérant que, conformément à cet article, le Département a émis un avis favorable au déclassement par anticipation des emprises de 2 744 m² distraites des parcelles départementales, cadastrées A1172 et A1175 à l'Escarène, étant précisé que la désaffectation sera effective à la signature du bail emphytéotique ;

Vu la délibération prise le 7 novembre 2025 par la commission permanente donnant un avis favorable à la vente de terrains départementaux à Cannes à la SA SODITECH ou toute filiale s'y substituant pour 1 429 000 € ;

Considérant que le notaire en charge de ce dossier a informé les parties que la clause de complément de prix telle qu'elle est envisagée ne peut figurer dans l'acte de vente ;

Considérant que le Département est propriétaire d'une parcelle à Gorbio sur laquelle un permis de construire a été déposé par Habitat 06 pour la construction d'une résidence Autonomie ;

Considérant, qu'à ce titre, Habitat 06 sollicite le Département pour obtenir un mandat de défrichement ;

Vu la délibération prise le 27 juin 2025 par l'assemblée départementale approuvant les termes de la convention relative à l'utilisation et à la gestion de la Maison de l'environnement et de l'observation de Valberg à intervenir avec le Syndicat intercommunal de Valberg, le Parc national du Mercantour ainsi qu'un exploitant, le Syndicat mixte de Valberg, définissant les conditions de mise à disposition de ce dernier d'une partie des locaux départementaux et précisant la clé de répartition des charges entre les trois propriétaires et l'exploitant, et autorisant le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention pour une durée de 5 ans, renouvelable tacitement par période annuelle ;

Considérant que des discussions sont intervenues entre les différentes parties, entraînant des modifications notamment en termes de répartition des occupations entre le Syndicat intercommunal de Valberg et le Syndicat mixte de Valberg ;

Vu le bail du 9 décembre 2022 au terme duquel le Département met à disposition de l'Etat (Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse) un ensemble de locaux situé 2 boulevard Victor Hugo sur la commune de Grasse (06130), pour une durée de 3 ans à compter du 1er septembre 2022, dans le cadre de l'activité du Centre d'Information et d'Orientation (CIO) de Grasse ;

Considérant que ce bail est arrivé à échéance le 31 août 2025 et que l'Etat souhaite poursuivre cette activité, établissant un nouveau bail pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} septembre 2025 ;

Vu la convention du 1^{er} décembre 2020 au terme de laquelle le Département a mis à disposition du Groupe Saint-Jean, deux parcelles de terrain cadastrées EI 84 et la majeure partie de la parcelle EI 85 d'une superficie totale de 1 100 m² située sur la commune d'Antibes, pour une durée de 5 ans, pour faire évoluer le Pôle Antibes Saint Jean et mieux sécuriser les accès, en créant des places de stationnement complémentaires au parking déjà existant et en aménageant les espaces verts ;

Considérant que cette mise à disposition étant arrivée à échéance le 30 novembre 2025, et que le Groupe Saint Jean a sollicité la signature d'une nouvelle convention ;

Vu l'acte du 23 novembre 1990 par lequel le Département a donné à bail emphytéotique pour une durée de 50 années, à compter du 15 mai 1989, auprès de l'Institut national de la recherche agronomique (INRA) trois parcelles cadastrées section AE numéros 20 et 26 et 35 d'une superficie respective de 15 944 m², de 130 m² et 34 031 m², sises au lieudit « Clausonnes sud » sur le territoire de la commune de Biot ;

Considérant que ce bail était consenti moyennant une redevance annuelle de 21 962 francs TTC, soit 5 027,89 euros, ce qui représentait alors la participation aux frais d'assurance acquittés par le Département pour garantir l'ensemble des constructions et serres édifiées par ses soins ;

Vu l'acte du 31 décembre 2018 par lequel un avenant à ce bail emphytéotique a été conclu afin de modifier les éléments suivants :

- l'assiette foncière du bail qui serait désormais sur les parcelles AE n°26, 35, 52 et 86 pour un total de 49 940 m² ;
- le paiement des frais d'assurance désormais pris en charge directement par l'INRA ;
- le loyer annuel qui serait désormais de 1 € ;

Vu le décret n°2019-1046 du 10 octobre 2019 relatif à l'organisation et au fonctionnement de l'Institut nationale de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement, à la suite duquel l'INRA est devenu l'INRAE ;

Vu la demande faite par l'INRAE au Département courant 2025 pour lui restituer les parcelles AE n°52 pour 15 147 m² et AE n°86 pour 632 m² ;

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

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

- 1 acquisition foncière ;
- 3 ventes foncières dont un transfert de droit et un rectificatif à une précédente délibération ;
- 1 bail emphytéotique ;
- 1 demande d'autorisation de défrichement ;
- 1 modification de convention ;
- 1 bail ;
- 1 convention de mise à disposition ;
- 1 avenant à un bail emphytéotique ;

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 204 à Roquefort-les-Pins : acquisition à l'euro symbolique de 86 m² de M. et Mme D. auquel s'ajoute une indemnité de 8 249 € pour remplacement d'un chalet de jardin ;
- 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 les programmes « Aménagement du territoire et cadre de vie » et « Bâtiments destinés à l'infrastructure routière » du budget départemental ;

2°) Au titre des ventes foncières :

- de donner un avis favorable aux ventes détaillées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
 - le lycée Léonard de Vinci à Antibes : transfert gratuit de droit de l'assiette foncière de 37 886 m² à la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, comprenant une charge d'affectation ;
 - la RD 2 à Andon : cession à la commune d'Andon de 193 m² à l'euro symbolique ;
- de donner un avis favorable à la rectification des conditions de la vente des emprises situées à Cannes au bénéfice de la SA SODITECH ou de toute filiale de cette société qui pourrait s'y substituer, approuvée par délibération prise le 7 novembre 2025 par la commission permanente, d'une superficie d'environ 8 318 m² pour 1 429 000 €, en précisant qu'une servitude non aedificandi au bénéfice du Département sera instaurée sur le reliquat de la parcelle AD 160 et que dans un second temps un protocole d'accord sera soumis à la commission permanente pour préciser l'accord concernant la levée de cette servitude et un éventuel complément de prix, conformément à la fiche jointe en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur les programmes « Bâtiments sièges et autres » et « Bâtiments destinés à l'infrastructure routière » du budget

départemental ;

3°) Au titre du bail emphytéotique

- de prononcer le déclassement par anticipation des emprises de 2 744 m² distraites des parcelles départementales, cadastrées A 1172 et A 1175 à l'Escarène étant précisé que la désaffectation sera effective à la signature du bail emphytéotique administratif ;
- d'approuver la constitution d'un bail emphytéotique avec la commune de l'Escarène pour une durée de 30 ans, moyennant une redevance annuelle de 140 €, portant sur 2 744 m² issus des parcelles départementales cadastrées A 1172 et A 1175 à l'Escarène ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur les programmes « Bâtiments sièges et autres » du budget départemental ;

4°) Au titre de la demande défrichement

- d'autoriser Habitat 06 à signer et déposer en lieu et place du Département, le dossier de demande de défrichement sur la parcelle cadastrée C n° 1870 à Gorbio dans le cadre de l'obtention du permis de construire pour le projet de résidence autonomie ;

5°) Au titre de la modification de la convention relative à l'utilisation et à la gestion des locaux de la maison de l'environnement et de l'observation de Valberg

- d'approuver les termes de la convention à intervenir avec le Syndicat intercommunal de Valberg, le Parc national du Mercantour ainsi qu'un exploitant, le Syndicat mixte de Valberg, dont le projet est joint en annexe, définissant les conditions de mise à disposition de ce dernier d'une partie des locaux départementaux et précisant la clé de répartition des charges entre les trois propriétaires et l'exploitant ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention pour une durée de 5 ans, renouvelable tacitement par période annuelle ;

6°) Au titre du bail avec l'Etat (Ministère de l'Education nationale et de la Jeunesse) pour le Centre d'information et d'orientation (CIO) de Grasse

- d'approuver les termes du bail avec l'Etat (Ministère de l'Education nationale et de la Jeunesse) concernant la mise à disposition d'un ensemble de locaux situé 2 boulevard Victor Hugo sur la commune de Grasse, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ledit bail pour des locaux d'une superficie de 326,08 m² pour une

durée de 3 ans, à compter du 1^{er} septembre 2025, moyennant un loyer annuel de 36 600 € (hors charges) révisable par période annuelle en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, auquel s'ajouteront des provisions sur charges locatives, à intervenir avec l'Etat (Ministère de l'Education nationale et de la Jeunesse) ;

- d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Bâtiments siège et autres » du budget départemental ;

7°) Au titre de la convention de mise à disposition avec le Groupe Saint Jean

- d'approuver les termes de la convention relative à la mise à disposition du Groupe Saint Jean, de deux parcelles de terrain cadastrées EI 84 et la majeure partie de la parcelle EI 85 d'une superficie totale de 1 100 m² située sur la commune d'Antibes, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention pour une durée de 5 ans à partir du 1^{er} décembre 2025, moyennant une redevance annuelle de 18 186,45 €, payable trimestriellement et révisable annuellement en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, à intervenir avec le Groupe Saint Jean ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Bâtiments siège et autres » du budget départemental ;

8°) Au titre de l'avenant au bail emphytéotique avec l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE)

- d'approuver la modification par voie d'avenant au bail emphytéotique consenti le 23 novembre 1990, déjà avenanté par acte du 31 décembre 2018, à intervenir avec l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE) ayant pour objet de distraire de l'assiette foncière dudit bail les parcelles cadastrées AE n°52 pour 15 147 m² et AE n°86 pour 632 m² à Biot ;
- de préciser que ledit bail repose dorénavant sur les parcelles cadastrées AE n°26 pour 130 m² et AE n° 35 pour 34 031 m² à Biot ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ledit avenant et l'ensemble des documents y afférant à intervenir avec l'INRAE, les autres articles demeurant inchangés.

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. Didier CARRETERO, M. Patrick CESARI, 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, M. Kévin LUCIANO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Catherine MOREAU, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine OUAKNINE, Mme Michèle PAGANIN, M. Mathieu PANCIATICI, Mme Carine PAPY, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Michel ROSSI, Mme Valérie SERGI, M. Philippe SOUSSI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA, M. Jérôme VIAUD.

Contre(s) : 0

Abstention(s) : 0

Déport(s) : Mme Anne SATTONNET.

Signé

Charles Ange GINESY
Président du Conseil départemental

**CONVENTION RELATIVE
A L'UTILISATION ET A LA GESTION DES LOCAUX DE LA MAISON DE
L'ENVIRONNEMENT ET DE L'OBSERVATION DE VALBERG**

ENTRE :

Le Département des Alpes-Maritimes, représenté par son président, domicilié en cette qualité au Centre administratif départemental, route de Grenoble, 06201 NICE Cedex 3, agissant en vertu de la délibération prise le par la commission permanente,

ci-après désigné le « Département »

ET :

Le Syndicat Intercommunal de Valberg (SIV), représenté par M. Alain NICOLETTA, domicilié en cette qualité Centre administratif - Place Charles Ginésy – 06470 PEONE, agissant en vertu de la délibération n°2025-42 du 29/09/2025, venant également au droit de la commune de Péone,

ci-après désigné le « Syndicat Intercommunal de Valberg » ou « SIV »,

ET

Le Parc National du Mercantour (PNM), représenté par Aline COMEAU, Directrice, domicilié en cette qualité 23 rue d'Italie – CS 51316 – 06006 NICE cedex 1, agissant en vertu de l'arrêté de nomination du 14 mai 2020,

ci-après désigné le « Parc National du Mercantour » ou « PNM »,

ET

Le Syndicat mixte de Valberg, représenté par Mme Anne SATTONNET, domicilié en cette qualité Centre administratif - Place Charles Ginésy – 06470 VALBERG, agissant en vertu de la délibération n°2025-35 du 29/09/2025,

ci-après désigné le « Syndicat mixte de Valberg » ou « SMIX »,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La Maison valbergane, située au cœur de la station de Valberg, accueillait un cinéma, dont la gestion était déléguée, une maison du Parc National du Mercantour (PNM), une salle polyvalente gérée par le Syndicat intercommunal de Valberg (SIV) et la médiathèque départementale.

Le Département, le SIV et le PNM ont pour ambition commune de créer une Maison de l'environnement et de l'observation, ensemble immobilier qui affiche une thématique en lien avec les spécificités et les richesses de Valberg : l'observation de la nature et du ciel et le développement durable. Ce projet s'inscrit dans la continuité de la réserve naturelle régionale des gorges de Daluis, du sentier planétaire, de la Réserve Internationale de Ciel Etoilé (RICE) label obtenu fin d'année 2019, et des actions menées par le SIV et la Communauté de communes Alpes d'Azur (CCAA) dans le domaine

de l'environnement. Par son caractère innovant, ce projet doit renforcer l'attractivité de la haute vallée du Cians.

Le projet consiste :

- à rénover la Maison valbergane tout en conservant son identité afin notamment d'y aménager la salle polyvalente et ses locaux associés au rez-de-chaussée, de réhabiliter le clos et couvert et d'aménager l'étage en bureaux, salle de réunion et espace détente du personnel (surface utile d'environ 450 m²),
- à compléter cette rénovation par la construction d'un bâtiment accolé à la Maison valbergane destiné à accueillir en particulier la nouvelle maison du PNM, la médiathèque départementale, une salle multimédia, un planétarium (dôme immersif à sol plat), un espace d'accueil multi-activités, des locaux communs (surface utile d'environ 1350 m²),
- à traiter les aménagements extérieurs.

Une convention de groupement de commande, dont le Département est le coordonnateur, a été validée par délibération de la commission permanente du 30 novembre 2018 et signée le 24 janvier 2019.

Chaque maître d'ouvrage finance la totalité des travaux, des prestations intellectuelles et les procédures attachées à ses ouvrages respectifs dès lors qu'ils peuvent être individualisés. Le Département prend en charge les dépenses attachées à la Maison de l'environnement et de l'observation et le SIV celles de la Maison valbergane.

Au terme de l'opération, le site appartiendra à trois propriétaires différents à savoir

- Le SIV pour l'ancien bâtiment de la Maison valbergane et les espaces extérieurs pour lesquels il intervient au droit de la commune de Péone
- Le Département pour la partie de construction neuve dont l'accueil, la médiathèque et le dôme, ainsi qu'une partie des extérieurs
- Le PNM pour la maison du Parc qui a été achetée au Département

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'occupation de certains locaux mais également de gestion des espaces et équipements partagés de la Maison de l'environnement et de l'observation.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES LOCAUX/MISE A DISPOSITION

Le Département, le SIV et le PNM sont chacun propriétaires des locaux décrits ci-dessous.

Le PNM est propriétaire d'un lot volume (dont la limite est fixée à la moitié des murs conformément à l'acte notarié), d'une superficie au sol d'environ 183 m².

Le SIV est propriétaire de l'ancienne maison valbergane comprenant notamment le cinéma, la salle polyvalente et l'espace bureaux ; il vient également au droit de la commune de Péone pour les aménagements extérieurs se trouvant au-dessus de la dalle du Plaza, et le Département est propriétaire de l'ensemble des autres espaces intérieurs et des espaces extérieurs se trouvant sur ses parcelles.

surface en m ²	propriétaire	% de propriété/surface totale
183,24	PNM	8
1419,53	CD06	58
818,11	SIV	34
2420,88		100

Par la présente convention

- le Département met à disposition du SMIX les locaux suivants :
 - Hall d'accueil
 - Les sanitaires
 - Le dôme immersif
 - Les loges
 - Les locaux techniques
 - Les locaux de stockage
 - Les circulations verticales et horizontales
 - La salle de médiation
 - Les espaces extérieurs qui lui appartiennent.
- le Département met à disposition du PNM, qui en assumera les frais d'entretien, le jardin attenant à ses locaux ainsi que le jardin « pieds nus » au-dessus de son local.
- Le SIV met à disposition du SMIX les locaux suivants :
 - Les circulations verticales et horizontales
 - Les locaux techniques
 - Les sanitaires
 - Les espaces extérieurs pour lesquels il vient au droit de la commune de Péone.

Au terme de cette convention, les locaux et espaces de jardin gérés par le PNM figurent en bleu au plan joint, ceux gérés par le SMIX en rose et orange au titre des espaces communs, ceux gérés par le SIV en rouge et ceux gérés par le Département en vert. Ils représentent les surfaces et pourcentages figurant dans le tableau ci-dessous

surface m ²		% S totale
183,24	locaux PNM	7,6%
304,51	Département/Médiathèque	12,6%
964,03	espaces partagés	39,8%
473,37	SMIX	19,5%
495,73	SIV	20,5%
2420,88	total	

Etant ici précisé que la médiathèque est départementale.

Au sein des locaux mis à disposition du SMIX, les locaux suivants seront partagés et accessibles par l'ensemble des parties

- Le hall
- Les cheminements horizontaux et verticaux
- Les sanitaires

Les installations techniques sont communes et gérées par le SMIX qui devra être prévenu par chacune des parties avant toute intervention.

ARTICLE 3 - SÉCURITÉ ET GARDIENNAGE

La Maison de l'environnement et de l'observation est un Etablissement Recevant du Public (ERP) classé type L, R et S de 2ème catégorie.

Afin d'optimiser la sécurité, le SMIX accepte en tant qu'exploitant d'assurer la direction unique de l'ensemble immobilier, chaque collectivité conservant la maîtrise de son personnel et de l'utilisation des installations dont elle est propriétaire, sauf disposition contraire au sein de la présente convention.

Tous les exploitants s'engagent à respecter le règlement intérieur des installations et les dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, issues de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié et plus particulièrement :

- à prendre connaissance et faire respecter le règlement intérieur des installations ainsi que les consignes générales de sécurité et notamment l'effectif maximum admissible dans les locaux,
- à prendre connaissance des voies d'accès, des cheminements et des issues de secours,
- à localiser les extincteurs,
- à signaler au Département, au PNM et au SIV tout problème de sécurité dont il aurait connaissance et réciproquement,
- à veiller à ce que la tranquillité du voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité,
- à veiller à la bonne tenue des activités des utilisateurs et au respect des lieux,
- à participer aux exercices d'évacuation et à former son personnel au maniement des extincteurs.

ARTICLE 4 - NETTOYAGE, ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Le nettoyage, l'entretien et la maintenance de l'ensemble des locaux et installations techniques sont gérés par le SMIX qui souscrira les contrats nécessaires, à l'exclusion de la scénographie dans l'espace du PNM.

Chacun des trois propriétaires remboursera au SMIX la part afférente aux locaux qu'il exploite, selon le mode de remboursement défini à l'article 8.2.4.

Pour le Département, le SMIX et le SIV, une clé de répartition est déterminée dans le cadre des dispositions financières de la présente convention contenues à l'article 8.2.4.

Pour le PNM un forfait révisable est déterminé dans le cadre des dispositions financières de la présente convention contenues à l'article 8.2.4.

ARTICLE 5 - RÉUNIONS DE CADRAGE ET DE CONCERTATION

Les représentants du Département, du SIV, du PNM et du SMIX conviennent de se réunir chaque fois que nécessaire, et à minima une fois par année d'exploitation, sur la base d'un ordre du jour écrit, pour faire le point des modalités pratiques, juridiques et techniques d'utilisation et de partage des espaces de ce complexe.

Ces réunions peuvent se dérouler en présentiel ou en visioconférence.

L'ordre du jour est proposé par la personne la plus diligente. Il donnera lieu dans le mois qui suit à la tenue d'une réunion dans les locaux mis à disposition par le demandeur, ou dans tout autre lieu déterminé d'un commun accord.

Chacune des parties pourra convier, dans un souci permanent de cohésion et de complémentarité, toute personne, partenaire, technicien, expert ou conseiller afin de déterminer les meilleures

modalités d'usage et d'utilisation aptes à garantir la sécurité des biens et des personnes ainsi que des économies d'échelle pour la gestion du présent complexe.

Les propositions qui seront formulées en concertation feront l'objet d'un compte rendu rédigé par le demandeur de la réunion.

Certaines dispositions retenues, notamment si elles modifient l'économie générale de la présente convention, sont susceptibles de nécessiter la conclusion d'un avenant.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Le Département, le SIV et le PNM s'engagent à couvrir les risques liés à leur responsabilité civile et aux dommages pouvant survenir sur les locaux mentionnés à l'article 2. A défaut, ils seront leur propre assureur.

Le SMIX assurera le bien en tant qu'exploitant.

Ni le Département, ni le SIV, ni le PNM ne peuvent, en aucun cas, être tenus pour responsable des vols d'objets personnels ou autres appartenant aux utilisateurs et commis dans l'enceinte des espaces objet de la présente.

ARTICLE 7 – INVENTAIRE ET ÉTAT DES LIEUX

Un inventaire et un état des lieux seront effectués contradictoirement à l'entrée dans les locaux par un représentant de la partie désignée par son représentant légal.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS À CARACTÈRE FINANCIER

8.1 - Disposition d'ordre général – travaux du propriétaire

8.1.1 Investissements sur les espaces privatifs

Le Département, le SIV et le PNM effectueront, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'ensemble des travaux dits du propriétaire au sens de l'article 606 du Code civil dans leurs locaux. Ils auront la charge pleine et entière des travaux qui ne concernent que la partie dont ils sont propriétaires (menuiseries, fluides...)

Si ces travaux interfèrent avec l'autre partie, un accord devra être trouvé et confirmé par convention.

Dans tous les cas, chacune des parties aura l'obligation d'informer au préalable par courrier ou courriel le Directeur unique pour la sécurité. Celui-ci donnera un accord dans les 15 jours après réception de la demande.

8.1.2 Investissements sur les équipements communs

Les investissements concernant les équipements dont l'utilisation est partagée par tous les propriétaires (SSI, production calorifique et frigorifique, traitement air, alimentation générale des fluides), seront proratisés selon la clef de répartition suivante :

surface en m ²	propriétaire	% de propriété/surface totale
183,24	PNM	8
1419,53	CD06	58
818,11	SIV	34
2420,88		100

8.2 - Charges et frais d'exploitation et de maintenance des locaux

8.2.1 Fluides :

Le SMIX, exploitant principal du bâtiment, prendra à sa charge la souscription des abonnements d'eau et d'électricité ainsi que la consommation des fluides.

Le SMIX facturera, aux autres parties exploitantes, les dépenses d'abonnements et de consommations réelles au vu des données des sous-compteurs ou, à défaut, selon la répartition prévue à l'art 8.2.4.

8.2.2 Contrats de maintenance pour les équipements techniques

Les contrats suivants sont souscrits par le SMIX : centrale de traitement de l'air, frigo thermo pompe, extincteurs, extracteurs, portes automatiques, amenées d'air, rideaux électriques, SSI, ascenseur, nettoyage vitres grande hauteur...

Le SMIX facturera aux autres parties exploitantes selon la répartition prévue à l'art 8.2.4

8.2.3 Charges pour les espaces partagés

Le SMIX prend en charge l'intégralité des charges afférentes aux espaces partagés tels que définis à l'article 2 de la présente convention.

8.2.4 Répartition des Charges et frais d'exploitation et de maintenance des locaux

La contribution du PNM aux charges de fonctionnement définies aux articles 8.2.1, 8.2.2 et 8.2.3 est fixée forfaitairement à 4 550€ par an.

Ce forfait est actualisable chaque année à la date anniversaire de la signature de la présente convention, à la hausse uniquement, en fonction de l'indice des prix à la consommation dont l'indice de base de référence est de 119,93 publié le 16 mai 2025.

Les charges restantes, définies aux articles 4 pour le nettoyage, ainsi que 8.2.1, 8.2.2 et 8.2.3, déduction faites du forfait annuel du PNM, seront réparties selon la clé de répartition suivante :

PNM	Forfait 4 550€
Département	13,6%
Partagés/SMIX	43,1%
SMIX	21,2%
SIV	22,1%

Le Département et le SIV rembourseront au SMIX, sur présentation des justificatifs détaillés ad hoc, le montant des charges ainsi calculées.

8.3 – Présentation des états de frais

Les états de frais engagés par le SMIX dans le cadre de l'exploitation et de la maintenance devront faire apparaître :

- la nature de la dépense,
- la date d'intervention,
- le type de travaux ou de service,
- le montant.

Ces montants seront imputés à chaque partie en fonction des clefs de répartitions définies pour les dépenses d'investissement à l'article 8.1.2 et les dépenses de fonctionnement à l'article 8.2.4

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION ET RENOUVELLEMENT

La convention est consentie pour une durée de cinq ans, renouvelable annuellement par tacite reconduction à compter de sa date de signature par les parties. Elle deviendra effective à compter de la réception des travaux du bâtiment par les maîtres d'ouvrage (Département et SIV).

Chacune des parties pourra dénoncer la convention à tout moment, avec un préavis de trois mois en prévenant les autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception, sans que chacun puisse prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

En cas de non-respect des dispositions de la présente convention par une des parties, celle-ci se verra notifier une convocation afin d'engager une discussion permettant une résolution à l'amiable. Faute d'accord la convention sera résiliée de plein droit sans indemnité par simple lettre recommandée.

ARTICLE 10 - MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être modifiée à tout moment, par voie d'avenant, à la demande de l'une ou l'autre des parties signataires.

ARTICLE 11 - LITIGES

Tout litige susceptible de survenir entre les parties, à l'occasion de l'application des présentes, fera l'objet d'une tentative de règlement amiable. En cas d'insuccès, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal administratif de Nice.

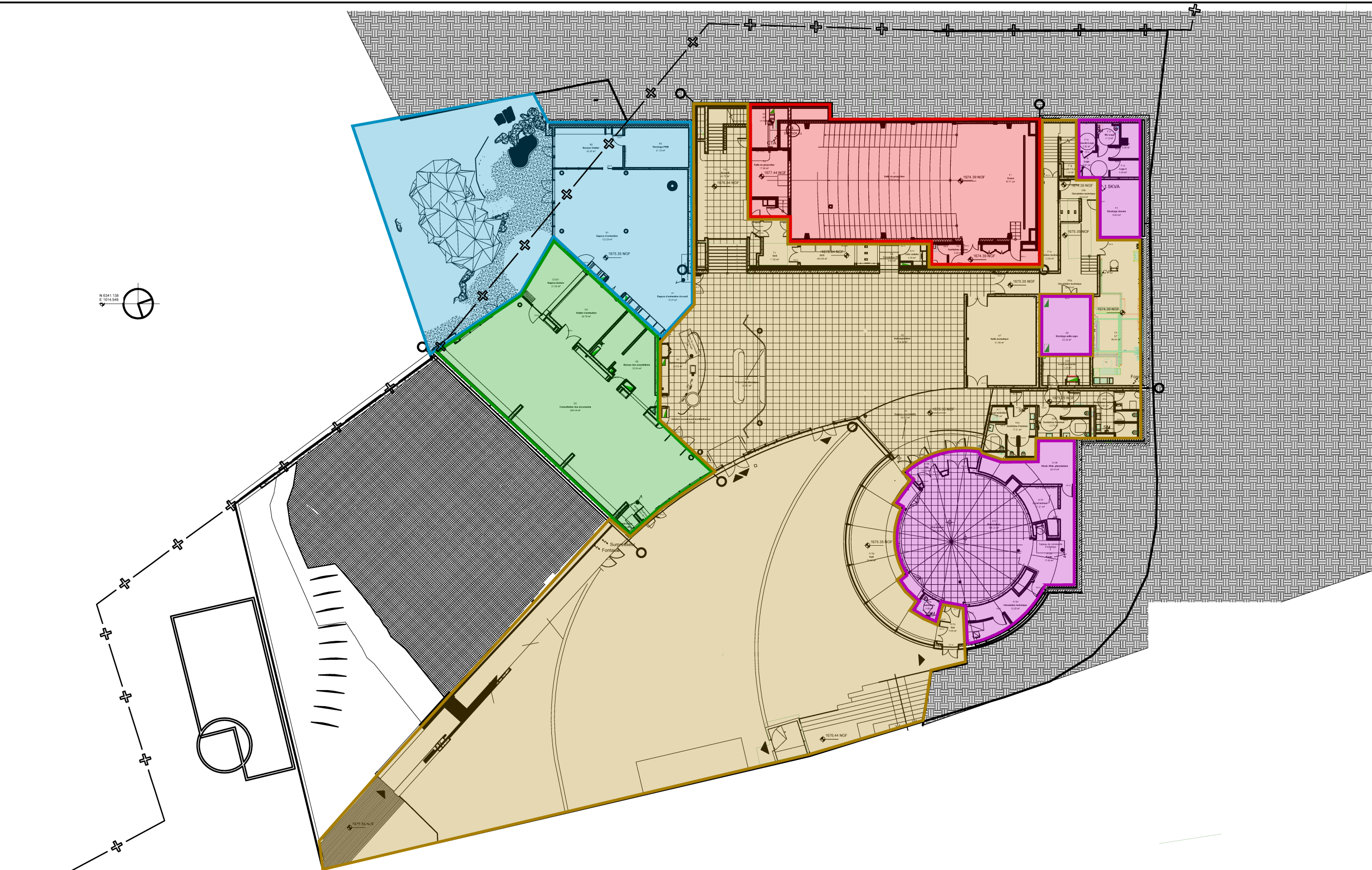
Fait à Nice, le
en quatre exemplaires

Le Département

Le SIV

Le PNM

Le SMIX

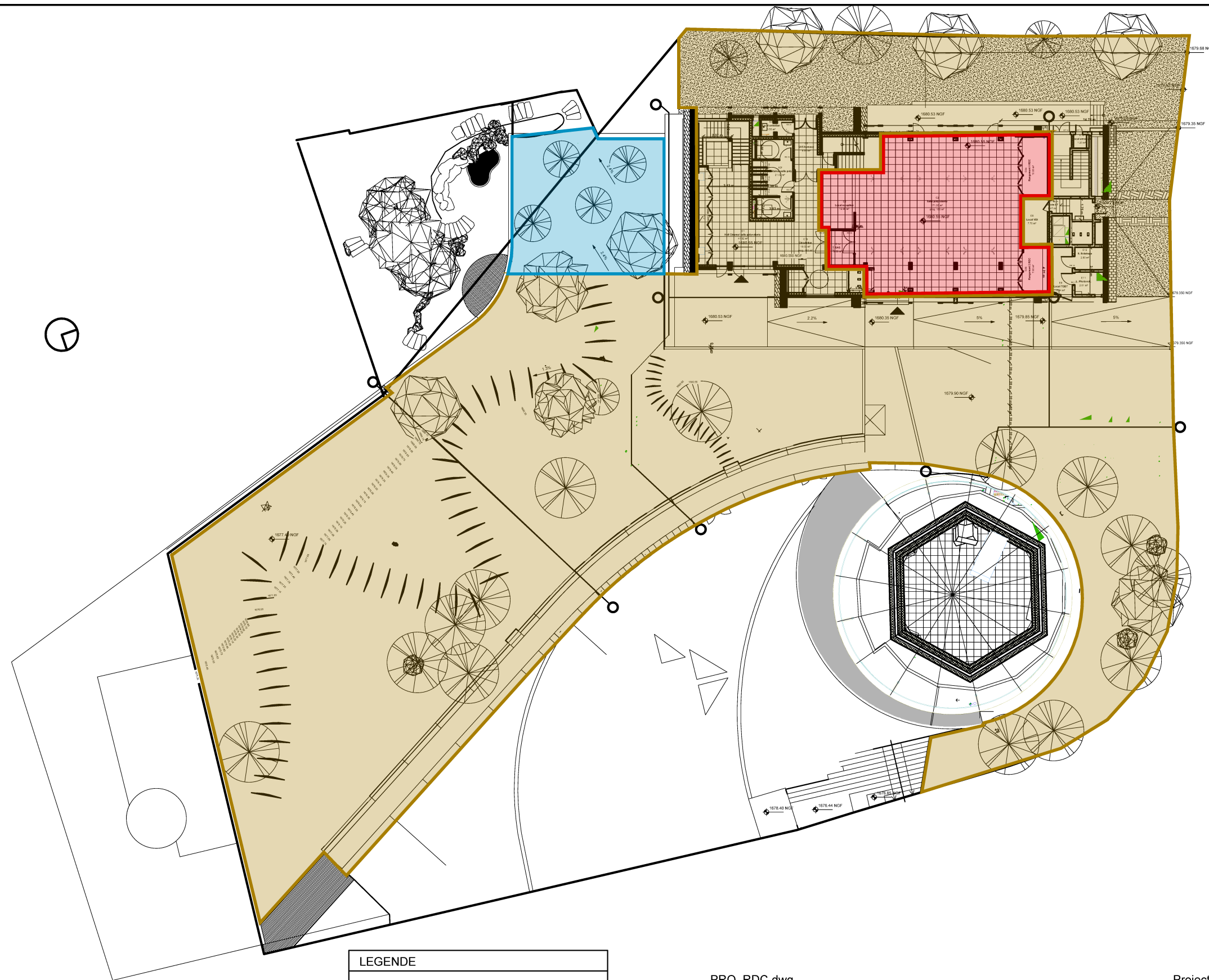


LEGENDE	
	Occupation PNM
	Occupation Département 06 - Médiathèque
	Occupation Syndicat Mixte Station de Valberg
	Espaces partagés
	Occupation SIV

PRO_RDJ.dwg

Projection Altimétrique : NGF / Indépendant / Sans
Projection Planimétrique : Lambert 93 / Lambert 3 / Indépendant / Sans

Maison de l'environnement et de l'observation				
Rez de Jardin		Surface affectations		
		Projet		
 DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES Direction de la Construction, de l'Immobilier et du Patrimoine Service Études Préalables 147 boulevard du Mercantour - B.P. 3007 - 06201 Nice - Cedex 3	Tél : 04 97 18 76 46 Fax : 04 97 18 64 08 hfasanelli@departement06.fr	Dessiné par jdamasco	Echelle 1/	PRO
		Suivi par H. F.	Date 05.12.2025	

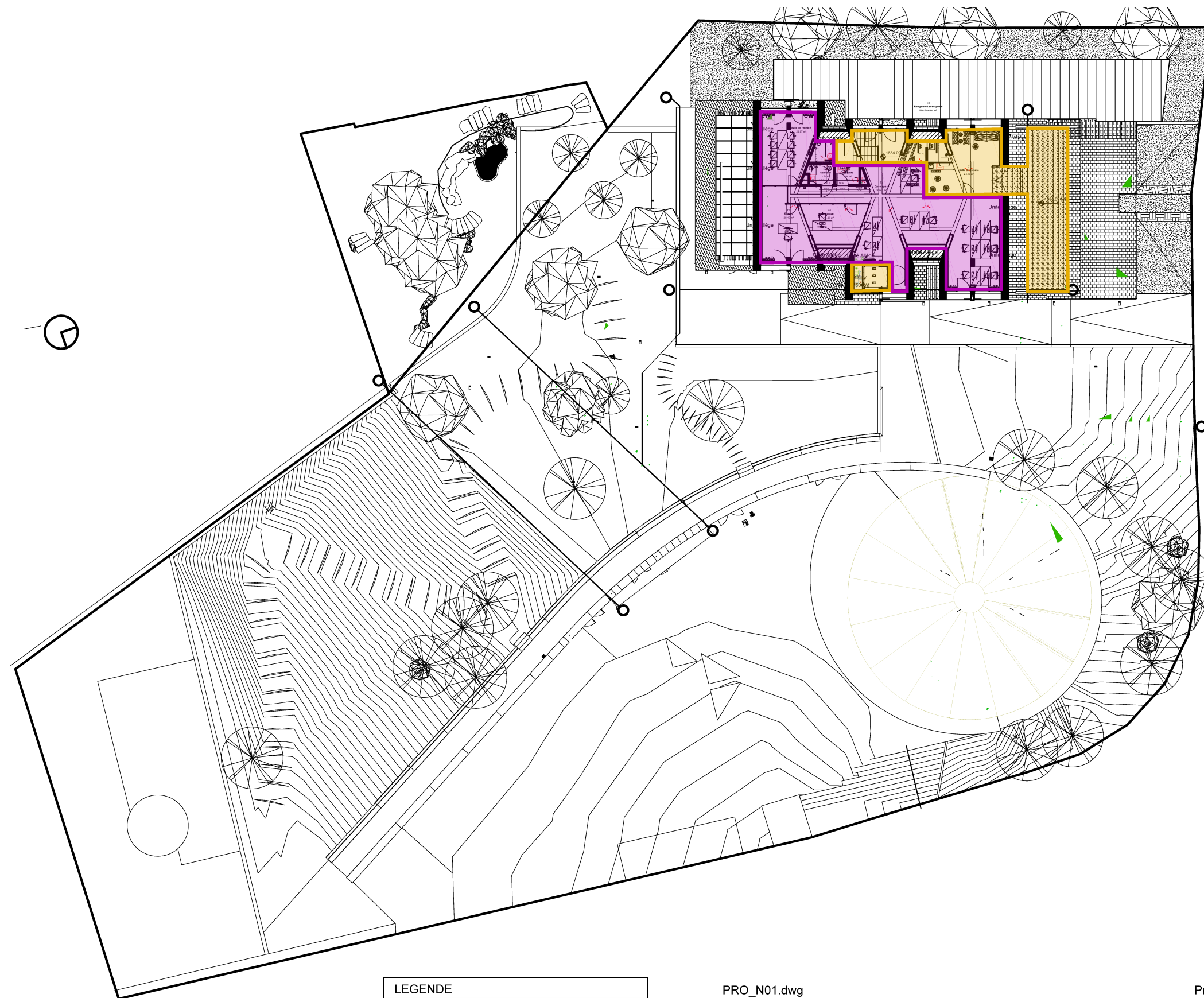


LEGENDE	
	Occupation PNM
	Occupation Département 06 - Médiathèque
	Occupation Syndicat Mixte Station de Valberg
	Espaces partagés
	Occupation SIV

PRO_RDC.dwg

Projection Altimétrique : NGF / Indépendant / Sans
Projection Planimétrique : Lambert 93 / Lambert 3 / Indépendant / Sans

Maison de l'environnement et de l'observation				
Rez de chaussée		Surface affectations		
		Projet		
 DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES	Tél : 04 97 18 76 46 Fax : 04 97 18 64 08 hfasanelli@departement06.fr	Dessiné par	Echelle	PRO
		jdamasco	1/	
Direction de la Construction, de l'Immobilier et du Patrimoine Service Études Préalables 147 boulevard du Mercantour - B.P. 3007 - 06201 Nice - Cedex 3		Suivi par	Date	
	H. F.	05.12.2025		



LEGENDE	
	Occupation PNM
	Occupation Département 06 - Médiathèque
	Occupation Syndicat Mixte Station de Valberg
	Espaces partagés

PRO_N01.dwg

Projection Altimétrique : NGF / Indépendant / Sans
Projection Planimétrique : Lambert 93 / Lambert 3 / Indépendant / Sans

Maison de l'environnement et de l'observation

Niveau 01		Surface affectations		
		Projet		
 DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES	Tél : 04 97 18 76 46 Fax : 04 97 18 64 08 hfasanelli@departement06.fr	Dessiné par jdamasco	Echelle 1/	PRO
	Direction de la Construction, de l'Immobilier et du Patrimoine Service Études Préalables 147 boulevard du Mercantour - B.P. 3007 - 06201 Nice - Cedex 3	Suivi par H. F.	Date 25.02.2025	

**Direction Régionale des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône**
PÔLE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT
Pôle de Gestion Domaniale
16, Rue Borde
13357 MARSEILLE cedex 20

BAIL CIVIL CIO GRASSE

Adresse	2 Boulevard Victor Hugo – 06130 Grasse			Références cadastrales	BM 222
Infos locaux		Infos PGD / SLD		Infos Facturation	
Libellé du contrat	CIO Grasse	N° PAB-WEB		Destinataire État : Siret	11000201100044
Service occupant	Rectorat	N° Chorus	112059	Code service	FAC0000006
Propriétaire	CD 06	Code unité immo	210141	N° engagement juridique	
Durée du bail	3 ans	N° contrat Chorus		Montant du loyer	36 600,00 €

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur le Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes, agissant au nom et pour le compte du département en vertu d'une délibération de la commission permanente du Conseil départemental en date du XX/XX/XXXX, dont une copie demeurera annexée aux présentes (Annexe 1) ;

PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE « **LE BAILLEUR** »

ET

Monsieur l'Administrateur de l'État, Directeur départemental des finances publiques des Alpes-Maritimes, représentant l'Administration chargée du Domaine, dont les bureaux sont au 15 bis Rue Delille – 06073 Nice Cedex 1, pour le compte de l'État, conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 19/05/2025 ;

assisté de Monsieur le Recteur de la région académique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Recteur de l'Académie d'Aix-Marseille, Chancelier des Universités, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Éducation nationale ;

PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE « **LE PRENEUR** »

EXPOSÉ

L'État (Ministère de l'Éducation nationale) et le département des Alpes-Maritimes ont conclu un bail relatif au CIO de Grasse. Ce dernier arrive à échéance le 31/08/2025.

Les Parties ont convenu de renouveler ce bail.

Le Pôle d'Évaluation Domaniale des Alpes-Maritimes a été consulté sur les conditions financières de l'opération, conformément aux dispositions du décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 relatif aux première, deuxième, troisième et quatrième parties réglementaires du code général de la propriété des personnes publiques et a rendu son avis le 20/11/2025 sous la référence n° 2025-06069-65849.

Article 1 : Désignation

Le Bailleur donne à bail à l'État un ensemble immobilier situé 2 Boulevard Victor Hugo à usage de bureaux pour le compte du Ministère de l'Éducation nationale dont la désignation suit :

Localisation :

2 Boulevard Victor Hugo – 06130 Grasse

Références cadastrales :

BM 222

Superficie :

Surface utile brute (SUB) : 326,08 m²

Consistance des locaux :

- au sous-sol : divers locaux à usage de garage, une chaufferie et une salle de stockage d'une superficie de 25,47 m²
- au RDC : divers locaux à usage de salle de documentation et de reprographie + un bureau d'une superficie de 100,11 m²
- au 1^{er} étage : 4 bureaux d'une superficie de 97,20 m²
- au 2^{ème} étage : 4 bureaux d'une superficie de 103,30 m²

Article 2 : Régime juridique

Les droits et obligations des deux Parties contractantes sont réglés conformément aux articles 1708 et suivants du Code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Article 3 : Destination des locaux

La présente location est consentie à l'usage administratif, de bureaux et d'archives.

Article 4 : Durée du contrat

Le présent bail, qui ne pourra en aucun cas être assimilé à un bail commercial, est consenti et accepté pour une durée de trois (3) ans à compter du **01/09/2025** pour se terminer le **31/08/2028**, sauf résiliation anticipée reconnue au profit du Preneur au paragraphe ci-après « Résiliation ».

Article 5 : Loyer

5-1 Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **trente-six mille six cents euros (36 600,00 € HT et HC)**.

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

5-2 Régime fiscal

Il est précisé que ce loyer n'est pas assujéti à la taxe à la valeur ajoutée.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 234 nonies III-3° du Code général des

impôts, la contribution annuelle sur les revenus locatifs n'est pas exigible dans le cadre de locations consenties à l'État.

5-3 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payé trimestriellement par avance. Le Bailleur adressera les avis d'échéance sur lesquels figureront ses coordonnées bancaires au moins trente (30) jours avant les dates d'échéance au service gestionnaire via le site Chorus-pro : <https://www.chorus-pro.gouv.fr>

Siret : 11000201100044

Code service : FAC0000006

Numéro EJ :

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Éducation nationale et sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur au Preneur dont le RIB est ci-annexé (Annexe 2).

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

5-5 Indexation annuelle du loyer

Les Parties conviennent d'indexer le loyer ci-dessus sur l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indexation annuelle jouera de plein droit à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation s'effectuera donc pour la première fois le **01/09/2026**, en prenant pour :

- indice de référence, le dernier indice ILAT publié à la date de la prise d'effet du bail, soit celui publié au titre du **1^e trimestre de l'année 2025 : 137,29**
- indice de comparaison, le dernier indice ILAT publié au jour de l'indexation du même trimestre
- les années suivantes, chaque indexation s'effectuera en prenant pour référence le loyer de l'année écoulée et pour :
 - indice de référence, l'indice de comparaison ILAT ayant servi à la précédente indexation du loyer
 - indice de comparaison, le dernier indice ILAT publié au jour de l'indexation du même trimestre

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

Le Bailleur adressera pour information, dans la quittance de loyer, à l'adresse de quittancement du service occupant, au moins trente (30) jours à l'avance, le nouveau montant du loyer indexé.

Article 6 : Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'engage à :

- tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité
- assurer au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail
- effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code civil

- prendre en charge les réparations occasionnées par vétusté ou force majeure
- accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis

Article 7 : Obligations du Preneur

Le Preneur s'engage à :

- effectuer dans les lieux loués toutes les réparations locatives, soit les réparations d'entretien courant ou les menues réparations, telles qu'elles sont définies par les usages locaux. La liste des dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée au décret 87-712 du 26 août 1987
- souscrire les contrats d'entretien et de maintenance des ascenseurs, des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation, de traitement d'air, et de production de froid
- admettre que le Bailleur fasse effectuer les réparations non locatives ou qui pourraient devenir nécessaires qui lui incombent et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location. Toutefois, si les travaux et/ou réparations devaient durer plus de quarante (40) jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le Preneur aura été privé

Article 8 : État des lieux

Aucun état des lieux ne sera dressé, celui-ci ayant déjà été réalisé antérieurement, le Preneur étant déjà installé dans les locaux.

Le Preneur est autorisé, après accord exprès du Bailleur, sollicité trente (30) jours au moins avant le démarrage des travaux, à faire à ses frais dans les locaux loués les installations et aménagements qu'il juge opportuns, sauf atteinte au gros œuvre et aux éléments de structure de l'immeuble. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations. À l'issue du bail, les locaux devront être restitués en bon état d'usage.

Article 9 : Visite des locaux

Le Preneur devra laisser libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux après information préalable par le Bailleur, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

Article 10 : État des risques naturels et pollutions

En application des articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement, le Bailleur communique au Preneur un état des risques naturels et pollutions, établi depuis moins de six (6) mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Cet état est demeuré ci-annexé après mention (Annexe 3) et le Preneur déclare en avoir pris connaissance.

Article 11 : Fiche récapitulative du dossier technique amiante

Conformément à l'article R1334-29-5 du Code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage (Annexe 4). Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative « dossier technique amiante » et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche récapitulative, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et de gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Article 12 : Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L126-26 à L126-33 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail (Annexe 5) le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Article 13 : Risque de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, usagers, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Article 14 : Travaux

Le Preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives.

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. Il assurera au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail. Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code civil et aux grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil, étant entendu et ce, sans que cette liste soit limitative, la détérioration des planchers et terrasses, le remplacement des pièces principales des ascenseurs, les travaux de ravalement des façades, ainsi que le remplacement de pièces principales. Si les travaux et/ou réparations durent plus de quarante (40) jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le Preneur aura été privé. En outre, il accomplira les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Le Preneur pourra procéder, à l'intérieur des lieux loués, à tout embellissement et aménagement, en ce compris les changements de distribution et les percements de cloisons et murs non porteurs, après autorisation expresse du Bailleur qu'il devra solliciter par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trente (30) jours avant le démarrage des travaux.

Néanmoins, le Preneur devra avertir le Bailleur de tous travaux de maçonnerie, plomberie et électricité qu'il envisagera de réaliser durant toute la durée du bail. Le Bailleur ayant été averti, il ne pourra pas demander la remise en état initial.

Le Preneur ne pourra pas effectuer des travaux de gros œuvre pouvant compromettre la

solidité de l'ouvrage (le gros œuvre étant limité aux fondations, murs porteurs et toiture) sans l'accord préalable du Bailleur, sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trente (30) jours avant le démarrage des travaux, lequel Bailleur ne pourra refuser sans motif légitime et sérieux. L'autorisation du Bailleur sera réputée acquise tacitement en l'absence de réponse de sa part dans un délai de quinze (15) jours suivant réception de ladite lettre recommandée avec accusé de réception.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations et constructions que le Preneur aura faits dans les lieux loués, profiteront au Bailleur au départ du Preneur. En contrepartie, le Bailleur renonce, dès à présent, à exiger du Preneur que les lieux soient remis en état, aux frais du Preneur, à l'expiration du présent bail.

Le Preneur pourra apposer à l'extérieur des lieux loués tous panneaux, enseignes, et tout affichage, nécessaires à son activité, sous réserve que lesdits panneaux, enseignes et affichage soient conformes à la réglementation applicable et que leur mise en place ait été approuvée en assemblée de copropriété. Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

Le Bailleur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Preneur entreprenne, trente (30) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en lieu et place lesdites prestations et travaux, le Bailleur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze (15) jours de l'état qui lui sera adressé par le Preneur.

En cours de bail comme de ses renouvellements éventuels, le Bailleur sera tenu de se conformer à ses frais à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la mise en accessibilité des locaux pour les personnes à mobilité réduite, la salubrité, la police administrative, l'hygiène, la sécurité et notamment la sécurité incendie, en procédant à toutes interventions requises dans les locaux loués pour mettre ceux-ci en conformité avec les normes applicables.

Étant entendu que ce paragraphe ne s'applique qu'aux parties immeuble des locaux loués et en excluant les mises en conformités qui pourraient résulter de travaux effectués par le Preneur.

Article 15 : 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 récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui seront remboursées par l'État.

Il est précisé que, d'une manière générale, concernant les impôts pouvant être imputés au Preneur, leurs montants doivent correspondre strictement au local occupé par le Preneur et s'il y a lieu, à sa quote-part des charges relatives aux éléments d'équipements et services communs des parties communes nécessaires à l'exploitation du local loué (éclairage, eau, chauffage, ventilation à usage commun, entretien des espaces verts, etc...). Ainsi, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de charges, à caractère locatif, à titre provisionnel.

Le Bailleur communique impérativement au Preneur le décompte puis la régularisation des comptes de charges au plus tard avant le terme de l'année suivante celle au titre de laquelle ils sont établis.

Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande et dans un délai de trente (30) jours, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci (contrats, factures, etc...). À défaut de régularisation annuelle ou de la production de justificatifs, les charges pourront faire l'objet d'un rappel de charges indues ou ne seront pas dues.

Pour une meilleure compréhension, les Parties comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, que sont qualifiées de charges non récupérables par le Bailleur sur le Preneur,

les dépenses exposées pour :

- Les primes d'assurance souscrites par le Bailleur pour garantir l'immeuble
- La taxe foncière
- Les grosses réparations et remplacements assimilables (gainnes d'ascenseurs, installations de chauffages, remplacement des vannes et robinets de tuyauterie, remplacement du système de climatisation, etc.)
- Le ravalement de l'immeuble

Il est rappelé que l'article 1521 du Code général des impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées par 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, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Toutefois, les démarches de demande d'exonération de cette taxe relèvent de la seule responsabilité du Bailleur.

Article 16 : Assurance

L'État étant son propre assureur, il est dispensé 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 locaux des lieux incendiés.

Le Bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurance contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

Article 17 : 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.

Article 18 : Résiliation

Après la période ferme et dans le cas où, par suite de suppression, transfert, fusion ou concentration de service, 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, trois (3) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

Le Bailleur pourra également résilier le présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier en respectant un préavis de douze (12) mois.

Article 19 : Renouvellement du bail

Lorsque le bail sera arrivé à son terme et sauf intention contraire notifiée par exploit d'huissier au moins six (6) mois à l'avance, la poursuite de la location sera constatée par des baux renouvelés de même durée. Dans les trois (3) mois de la notification de la demande en renouvellement, le Bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au Preneur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le Bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

Par ailleurs, à défaut de congé ou de renouvellement notifiés, lorsque le bail sera arrivé à son terme, soit le **31/08/2028**, la tacite reconduction du présent bail sera constatée.

Article 20 : Clause résolutoire

Les Parties conviennent qu'en cas d'inexécution par l'une d'entre elles de l'un quelconque de leurs engagements, tel que le non-paiement d'une échéance de l'un des termes du loyer ou des charges et impôts récupérables par le Bailleur ou le non-respect par le Bailleur de ses obligations de délivrance et d'entretien, le présent bail pourra être résilié de plein droit, si bon

semble au Bailleur ou au Preneur, un (1) mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter les travaux restée infructueuse. À peine de nullité, cette mise en demeure doit mentionner l'inexécution de l'obligation et la déclaration par l'une des Parties d'user au bénéfice de la présente clause, ainsi que le délai d'un (1) mois imparti pour régulariser la situation.

Article 21 : Transfert de propriété des immeubles loués

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires ou acquéreur seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

Article 22 : Règlement des litiges

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail, conformément à l'article R4111-11 du Code général de la propriété des personnes publiques, la Direction Départementale des Finances Publiques des Alpes-Maritimes est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'État est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'État créancier ou débiteur de somme d'argent.

Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, notamment ceux relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause du contrat, le service occupant est seul compétent.

Dès lors que le présent bail est régi par les dispositions du Code de commerce, les éventuels litiges seront du ressort exclusif de la juridiction de l'ordre judiciaire compétente du lieu de situation de l'immeuble.

Article 23 : Élection de domicile

Le Bailleur en son domicile sus-indiqué ;

Le Preneur : Monsieur l'Administrateur de l'État, Directeur départemental des finances publiques des Alpes-Maritimes, représentant l'Administration chargée du Domaine, et assisté de Monsieur le Recteur de la région académique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Recteur de l'Académie d'Aix-Marseille, Chancelier des Universités, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Éducation nationale, en leurs bureaux respectifs.

Elles s'obligent à notifier à la partie co-contractante toute modification du domicile ou du siège social. À défaut, la notification faite au dernier domicile ou siège social connu sera réputée valablement délivrée.

Article 24 : Signature électronique

Il est expressément convenu entre les Parties que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil, et plus particulièrement par l'article 1375 dudit Code, l'établissement d'un original du présent Bail par une Partie ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par ladite Partie.

Les Parties reconnaissent et acceptent que (i) le présent Bail est signé par voie de signature électronique via la plateforme Universign en application des articles 1366 et 1367 du Code civil, (ii) que la transmission électronique dudit Bail ainsi signé vaudra preuve, entre elles, de son existence, de son origine, de sa réception et de son intégrité.

En conséquence de ce qui précède, les Parties reconnaissent et acceptent que le présent Bail portera la date de sa signature par le dernier des signataires.

Le Bailleur	Le représentant de l'administration occupante

Le Preneur L'Administrateur de l'État, Directeur départemental des finances publiques des Alpes-Maritimes	



D É P A R T E M E N T D E S A L P E S - M A R I T I M E S

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE

Le Département des Alpes Maritimes, représenté par Monsieur Charles-Ange GINESY, Président du Conseil Départemental, agissant au nom et pour le compte du Département des Alpes Maritimes, 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 du

d'une part,

ET

Groupe Saint Jean, représenté par son Directeur Général, domicilié 92-94 avenue du Dr Donat à Cagnes-sur-Mer (06800),
d'autre part,

Il est rappelé :

Le Département est propriétaire sur la commune d'Antibes de parcelles de terrain, cadastrées section EI numéros 84 et 85 autour du terrain Parodi.

Le Groupe Saint Jean ayant sollicité du Département la location de ces parcelles afin de faire évoluer le Pôle Antibes Saint Jean, dont la vocation est de proposer une offre de soins globale à la pointe des progrès médicaux et aux avancées technologiques, réunies sur un même site, une convention de mise à disposition a été signée le 1^{er} décembre 2020.

Le Groupe Saint Jean souhaitant continuer de disposer de ces parcelles, la présente convention a pour objet d'en renouveler la mise à disposition.

Il est convenu :

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de mettre à disposition du Groupe Saint Jean, deux parcelles de terrain cadastrées EI 84 et la majeure partie de la EI 85, d'une superficie totale d'environ 1 100 m², propriété du Département, situées sur la Commune d'Antibes, pour faire évoluer le Pôle Antibes Saint Jean et mieux sécuriser les accès, en créant des places de stationnement complémentaires au parking déjà existant et en aménageant les espaces verts.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente mise à disposition est consentie pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} décembre 2025.

A son terme, la présente convention pourra être renouvelée à la demande expresse de l'occupant.

Elle pourra être résiliée à tout moment par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé réception, en respectant un préavis de 6 mois.

ARTICLE 3 - REDEVANCE

La présente mise à disposition est consentie moyennant une redevance annuelle de 18 186,45 € payable trimestriellement d'avance, sur présentation d'un titre de recettes émis par la Paierie départementale des Alpes-Maritimes.

Cette redevance est révisable à la date anniversaire de la présente convention en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, l'indice de base étant celui du 1^{er} trimestre 2025 (2146).

ARTICLE 4 - DROITS ET OBLIGATIONS

L'occupant prendra le bien dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Département pour quelque cause que ce soit.

Il fera son affaire du gardiennage et de la surveillance du site, le Département ne pouvant en aucun cas et à aucun titre voir sa responsabilité engagée pour des vols ou des dégradations dont l'occupant pourrait être la victime sur le site.

Il sera responsable tant vis-à-vis du Département que vis-à-vis des tiers, de la bonne gestion des biens décrits à l'article 1.

Il laissera le site en bon état, sans souffrir qu'il y soit commis des dégradations ou détériorations, à peine d'en être considéré comme responsable.

Il laissera le Département visiter le site ou le faire visiter chaque fois que ce dernier le jugera nécessaire afin de contrôler le respect, par le preneur, des obligations découlant de la convention. Il préviendra par ailleurs le Département de toute dégradation constatée dans les lieux loués.

Il occupera le terrain loué raisonnablement et ne devra rien faire qui puisse incommoder les voisins. Il veillera à la propreté constante du site et de ses abords immédiats.

Il devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne, la salubrité, la sécurité des biens et des personnes, l'exploitation, et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Département ne puisse ni être inquiété, ni recherché.

De plus, de par son statut d'exploitant du bien, il fera effectuer, si nécessaire, sur la partie de terrain mise à sa disposition, tous les contrôles techniques imposés par la législation selon les périodicités prévues par les textes législatifs et réglementaires.

Il tiendra à la disposition du bailleur ces documents.

Les éventuels abonnements et consommations de fluides (électricité, eau, etc.) sont à la charge du preneur ainsi que les éventuels impôts et taxes de toutes natures pouvant affecter le bien indiqué.

Pendant toute la durée de la mise à disposition, il assumera les charges d'entretien et de maintenance du terrain et de ses équipements.

Au terme de la présente convention, tous les aménagements réalisés par l'occupant deviendront la propriété du Département.

ARTICLE 5 - SOUS-LOCATION

La présente convention étant conclue intuitu personae, l'occupant ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni sous-louer, ni laisser les lieux à des personnes étrangères à la présente convention.

ARTICLE 6 – ASSURANCES

L'occupant s'assurera pour les activités qu'il exerce sur le site et sa responsabilité civile. Il paiera les primes ou cotisations de son assurance de façon que le Département ne puisse en aucun cas être inquiété et il transmettra impérativement au Département une attestation d'assurance.

ARTICLE 7 - RESOLUTION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect des engagements inscrits dans la présente convention ou infraction à la réglementation applicable à l'activité exercée dans les lieux et pour tout motif d'intérêt général, celle-ci pourra être résiliée 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.

Fait à Nice, en deux exemplaires, le

Le Département des Alpes-Maritimes

Le Groupe Saint Jean