Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL DE MARNE

Direction départementale
des Finances publiques du Val-de-Marne
Pôle gestion publique
Division France Domaine
1 place du Gal P.Billotte
94040 Créteil
Tel : 01 43 99 36 75

PJ 1

REPUBLIQUE FRANCAISE

-:- :- :-

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

-:- :- :-

CONVENTION D'UTILISATION N° 094-2011-0071

-:- :- :-

Les soussignés :

1°- L'administration chargée des domaines, représentée par M. le Directeur départemental des finances publiques du Val-de-Marne, dont les bureaux sont à CRETEIL, Direction départementale des finances publiques – 1 Place du Général Pierre Billotte, agissant en exécution du code du Domaine de l'Etat, du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et en vertu de la délégation de signature donnée par le préfet du département du Val-de-Marne aux termes d'un arrêté n°2013/460 du 11 février 2013 complétée par un arrêté de subdélégation n° 2013-6 du 13 février 2013,
ci-après dénommée le propriétaire,

D'une part,

2°- L'Etablissement Public dénommé, Etablissement de communication et de production audiovisuelle de la Défense (ECPAD), créé par le décret N° 2001-347 du 18 avril 2001, représenté par M. Christophe JACQUOT Contrôleur général des armées, agissant en qualité de directeur et dont les bureaux sont à IVRY-sur -SEINE (94200), 2 à 8 rue du Fort d'Ivry, ci-après dénommé l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, préfet du département du Val de Marne, et sont convenus du dispositif suivant :

1. EXPOSE

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'un ensemble immobilier situé à IVRY-sur -SEINE (94200), 2 à 8 rue du Fort d'Ivry

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

Il est précisé que les immeubles concernés sont depuis leur origine affectés au ministère de la Défense.

Il est convenu que dès l'instant où l'ECPAD sollicitera qu'il soit mis fin à sa convention d'utilisation pour la totalité ou seulement une partie du site, les immeubles étant devenus inutiles à son activité seront proposés prioritairement au ministère de la défense qui indiquera s'ils sont nécessaires à son activité.

2. CONVENTION

Article 1er
Objet de la convention

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R. 2313-1 à R 2313-5 et R 4121-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins de l'Etablissement de communication et de production audiovisuelle de la Défense (ECPAD) l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

Article 2
Désignation de l'immeuble

Ensemble immobilier appartenant à l'Etat sis à IVRY-sur -SEINE (94200), 2 à 8 rue du Fort d'Ivry, édifié sur la parcelle cadastrée AJ n°5 telle qu'elle figure délimitée par un liseré sur le plan cadastral annexé aux présentes pour une superficie totale de 113 267 m². Cet ensemble immobilier est identifié dans l'inventaire du parc immobilier de l'Etat sous le numéro 156898.

S'agissant d'une emprise comportant divers bâtiment, un état récapitulatif figure en annexe 2 dans les limites comprises sur le plan ci-joint qui constitue l'annexe n° 1

La liste des biens composants cet immeuble n'a jamais fait l'objet d'une remise en gestion.

Sauf prescription contraire, les dispositions de la présente convention s'appliquent automatiquement aux constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur la

dépendance domaniale désignée ci-dessus. Le propriétaire est informé de la réalisation de toute nouvelle construction.

Toute modification relative aux biens occupés par l'ECPAD, se fera par avenant. Les conséquences de ces modifications influeront sur le ratio d'occupation et les obligations qui en découlent.

Article 3
Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 15 (quinze) années entières et consécutives qui commence le 31 décembre 2011, date à laquelle les locaux sont mis à la disposition de l'utilisateur.
La présente convention prend fin dans les conditions prévues à l'article 14.

Article 4
Etat des lieux

L'état des lieux réalisé par l'ECPAD est joint en annexe 3.

Article 5
Ratio d'occupation

S'agissant des bâtiments majoritairement de bureaux, les données utiles à la détermination du ratio d'occupation du site figurent en annexe 2.
En conséquence, le ratio moyen d'occupation des bâtiments majoritairement de bureaux de l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 s'établit à 12,96 mètres carrés SUN/poste de travail.

Article 6
Etendue des pouvoirs de l'utilisateur

6.1. L'usage de l'ensemble immobilier objet de la présente convention est strictement réservé au service désigné à l'article 1er et pour l'objet mentionné au même article.

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

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

Article 7
Impôts et taxes

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

Article 8
Responsabilité

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

Article 9
Entretien et réparations

9.1. L'utilisateur supporte l'ensemble des dépenses d'entretien courant et de petites réparations relatives à l'immeuble désigné à l'article 2.

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

9.3. La réalisation des dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, à la charge du propriétaire est confiée à l'utilisateur qui les effectue avec les dotations inscrites sur son budget.

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

Article 10

Engagements d'amélioration de la performance immobilière

Il est convenu d'un commun accord entre le propriétaire et l'utilisateur que l'ensemble immobilier désigné à l'article 2, fait l'objet d'engagements d'amélioration de la performance immobilière, pour les bâtiments consacrés exclusivement à l'usage de bureaux. Dans ce cas, les ratios d'occupation de l'immeuble désigné à l'article 2 seront ceux figurant en annexe 2. Bien entendu, ces engagements doivent être cohérents avec le SPSI validé.
A chacune des dates indiquées, le propriétaire effectuera une vérification des conditions d'application de cet article.

Article 11
Loyer

Sans objet.

Article 12
Révision du loyer

Sans objet.

Article 13
Contrôle des conditions d'occupation

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

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

13.3 A l'issue de ce délai, le service du domaine proposera au service utilisateur d'optimiser ou de restituer les surfaces devenues inutiles à l'accomplissement du service public mentionné à l'article 1er. Dans ce cas, la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Article 14
Terme de la convention

14.1. Terme de la convention :
La présente convention prend fin de plein droit le 30 décembre 2026.
Elle prend également fin lorsque la cession de l'immeuble a été décidée, selon les règles prévues par le code général de la propriété des personnes publiques.

14.2. Résiliation anticipée de la convention :
La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

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

La résiliation est prononcée par le préfet.

Article 15
Pénalités financières

Le maintien sans titre du service occupant dans l'immeuble à l'issue de la présente convention ou après la prise d'effet de la résiliation anticipée de la convention donne lieu au paiement d'une pénalité mensuelle correspondant à trois fois la valeur locative. A défaut de paiement dans le délai d'un mois à compter de la date limite de paiement du loyer, le comptable spécialisé du domaine adresse à l'utilisateur une lettre de rappel valant mise en demeure.
L'intégralité des sommes dues et non payées (capital et intérêts) est traitée dans les mêmes conditions que les restes à payer liés à des baux commerciaux par le comptable spécialisé du domaine, les contrôleurs budgétaires et comptables ministériels et la direction du budget jusqu'à règlement des sommes dues, à chaque étape de fin et de début de gestion.

Un exemplaire du présent acte est conservé à la préfecture.

Monsieur le Directeur de l'établissement
de communication et de production
audiovisuelle de la défense,
Christophe JACQUOT

Contrôleur général des armées
Christophe JACQUOT
Directeur
de l'Etablissement de Communication
et de Production Audiovisuelle de la Défense
29 mars 2013

Le représentant de l'administration
chargée des domaines

Le Directeur du Pôle Gestion Publique
Patrick GANDON
Administrateur des Finances Publiques
2013

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,
Christian ROCK

Visa du contrôleur général économique
et financier près l'ECPAD
Alain SIMON contrôleur général.

Simon
Contrôleur général
Économique et financier

Visa n° 13-62
le 19 mars 2013