

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

-:- :- :-

**PREFECTURE DE** (*désignation du département*)

-:- :- :-

**CONVENTION D'UTILISATION**

-:- :- :-

(Date)

Les soussignés :

1°- **L'administration chargée des domaines**, représentée par M. (*nom, prénom et qualité du représentant de l'administration chargée des domaines*), dont les bureaux sont à (*adresse*), stipulant en vertu de la délégation de signature du **préfet** qui lui a été consentie par arrêté du (*date de l'arrêté de délégation de signature*), **ci-après dénommée le propriétaire**.

D'une part,

2°- **La direction** (*mention de la direction, du service, de l'établissement, etc*) de ..., représenté(e) par M. (*nom, prénom et qualité du représentant du service bénéficiaire*), dont les bureaux (*le siège*) sont à (*adresse du représentant du service bénéficiaire*), ci-après dénommé(e) l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, **préfet** (*ou son représentant*) du département de (*désignation du département*), et sont convenus du dispositif suivant :

**EXPOSE**

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'un immeuble situé à (*commune, voie*).

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.

## CONVENTION

### Article 1<sup>er</sup>

#### *Objet de la convention*

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R. 128-12 à R. 128-17 du code du domaine de l'Etat, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins de (*indiquer le service occupant et l'utilisation qui sera faite de l'immeuble*) 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 (*localisation précise de l'immeuble*) d'une superficie totale de (*superficie*), cadastré (*références cadastrales : sections et numéros*), tel qu'il figure, délimité par un liseré (*annexer un plan*).

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

### Article 3

#### *Durée de la convention*



La présente convention est conclue pour une durée **de...(1) années entières** et consécutives qui commence le (*indiquer date*), 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.

**(1) Neuf ans maximum** pour les immeubles à usage de bureaux qui ne sont pas affectés aux besoins du service public pénitentiaire, de la défense nationale et de la sécurité civile et autres cas mentionnés dans la circulaire.

### Article 4

#### *Etat des lieux*

Un état des lieux, établi en double exemplaire, est dressé contradictoirement entre le propriétaire et l'utilisateur au début de la présente convention ainsi qu'au départ de l'utilisateur.

### Article 5

#### *Ratio d'occupation (1)*



*Les surfaces de l'immeuble désigné à l'article 2 sont les suivantes : (préciser les différentes catégories de surfaces dont disposent les services et les sources des indications fournies).*

Au 1<sup>er</sup> janvier 20XX (*année de la conclusion de la convention*), les effectifs présents dans l'immeuble sont les suivants : (*préciser les différentes notions d'emplois effectifs ETPT, effectifs réels, postes de travail*).

En conséquence, le ratio d'occupation de l'immeuble désigné à l'article 2 s'établit à .....mètres carrés par agent (prendre au numérateur, les surfaces utiles nettes de bureaux et, au dénominateur, les *postes de travail ou la notion s'en rapprochant*).

(1) *immeubles à usage de bureaux*

## 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 1<sup>er</sup> 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.

(*Préciser le cas échéant les autorisations consenties ainsi que les règles s'appliquant au régime financier*).

## 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*

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

*(Mention à faire figurer dans les conventions d'utilisation conclues avec des services de l'Etat) :*

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

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

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

*(ou)*

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, sous sa responsabilité, pour le compte du propriétaire :

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

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

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

*(Mention à faire figurer dans les conventions d'utilisation conclues avec les établissements publics nationaux) :*

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.

## **Article 10**

### **Engagements d'amélioration de la performance immobilière** (1)

**Aux dates suivantes, les ratios d'occupation de l'immeuble seront les suivants** : (en m<sup>2</sup>/agent)

**(...)**

**(...)**

A chacune de ces dates, le propriétaire effectuera une vérification des conditions d'application de cet article.

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

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

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

(1) *immeubles à usage de bureaux*

## Article 11

### *Loyer (1)*

La présente convention est conclue moyennant un loyer trimestriel de ... euros, payable d'avance à ... sur la base d'un avis d'échéance adressé par ....

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

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

*(1) Les loyers des immeubles à usage de bureaux utilisés par les services de l'Etat sont fixés par référence aux valeurs de marché, dans les conditions précisées par la circulaire du Premier ministre n° 5362 SG du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'Etat. Pour les autres biens, le loyer est égal à zéro.*

## Article 12

### *Révision du loyer (1)*

Le loyer sera révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'institut national de la statistique et des études économiques, le niveau de départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet de la présente convention, soit celui du *(indiquer date et valeur de l'indice, l'indice servant de référence à l'actualisation est le dernier publié au premier jour du mois précédant l'échéance du loyer)* (2).

*(1) Cette clause concerne les immeubles à usage de bureaux dont l'utilisation par les services de l'Etat donne lieu à la fixation d'un loyer en valeur de marché.*

*(2) Les signataires peuvent retenir un autre indice (ex : indice des loyers commerciaux ILC, indice applicable aux loyers de bureaux ILB), dans les cas prévus par l'instruction relative à l'application des conventions d'utilisation.*

## Article 13

### *Contrôle des conditions d'occupation*

Le propriétaire s'assure périodiquement des conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble remis à l'utilisateur. **Il vérifie notamment l'évolution du ratio d'occupation par agent (1).**

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



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

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

(1) phrase à mentionner pour les immeubles à usage de bureaux.

## Article 14

### **Terme de la convention**

14.1. Terme de la convention :

La présente convention prend fin de plein droit le (*indiquer date*).

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

14.2. Résiliation anticipée de la convention :

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

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

La résiliation est prononcée par le préfet.

## Article 15

### *Pénalités financières*

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

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

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.

Le représentant du service utilisateur,

Le représentant de l'administration  
chargée des domaines,

Le préfet,

Visa du contrôleur budgétaire comptable ministériel  
ou du contrôleur financier régional,