

REPUBLIQUE FRANCAISE
MINISTERE DE LA JUSTICE

DIRECTION DES SERVICES JUDICIAIRES

Paris, le 24/12/09

SERVICE DE L'ORGANISATION
ET DU FONCTIONNEMENT
DES JURIDICTIONS

DEPARTEMENT
DE L'APPUI AUX JURIDICTIONS
AB4

Circulaire - Note
Date d'application : immédiate
Réponse à l'Administration centrale
avant le :

N° téléphone : 01.44.77.71.21
N° télécopie : 01.44.77.60.42

LE MINISTRE D'ETAT

Garde des Sceaux
Ministre de la Justice et des Libertés

à
Monsieur le premier président de la Cour de cassation
Monsieur le procureur général près ladite cour
Mesdames et messieurs les premiers présidents des cours d'appel
Mesdames et messieurs les procureurs généraux près lesdites cours
(Métropole et Outre-mer)
Messieurs les présidents des tribunaux supérieurs d'appel
Messieurs les procureurs de la République près lesdits tribunaux

POUR ATTRIBUTION

N° circulaire : SJ-09-451-AB4/24.12.09

Référence de classement :

Mots clés :

Titre détaillé : Conséquences des dispositions du code des propriétés publiques sur la situation des tiers occupants dans les palais de justice.

Texte(s) source(s) :

Texte(s) abrogé(s) :

Texte(s) modifié(s) :

Publication : non " si oui B.O. " J.O. "
INTERNET " INTRANET - jusqu'au 30 juin 2010

Modalités de diffusion

assurée par la Direction des services judiciaires en un exemplaire dans chaque cour d'appel

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

PARIS, le **24 DEC. 2009**

**DIRECTION
DES SERVICES JUDICIAIRES**

**SERVICE DE L'ORGANISATION
ET DU FONCTIONNEMENT
DES JURIDICTIONS**

**DÉPARTEMENT
DE L'APPUI AUX JURIDICTIONS
AB4**

LE MINISTRE D'ETAT

**Garde des Sceaux
Ministre de la Justice et des Libertés**

à

**Monsieur le premier président de la Cour de cassation
Monsieur le procureur général près ladite cour**

**Mesdames et Messieurs les premiers présidents des cour d'appel
Mesdames et Messieurs les procureurs généraux près lesdites cours
(Métropole et Outre-Mer)**

**Messieurs les présidents des tribunaux supérieurs d'appel
Messieurs les procureurs de la République près lesdits tribunaux**

OBJET : Conséquences des dispositions du code des propriétés publiques sur la situation des tiers occupants dans les palais de justice

REFERENCES :

- Circulaire du 30 novembre 2007 relative au modèle type de convention de répartition des charges
- Courriel de madame la Directrice des services judiciaires du 4 novembre 2009 relatif à l'enquête nationale sur les conventions de répartition des charges et occupation dans les locaux judiciaires

J'ai l'honneur d'appeler votre attention sur la situation des tiers occupants dans les palais de justice, au regard des dispositions législatives du code général de la propriété des personnes publiques.

Depuis l'entrée en vigueur de ce code (ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006) et la mise en oeuvre de la rénovation de la politique immobilière de l'Etat, avec notamment l'introduction des conventions d'occupation pour les services de l'Etat et des loyers budgétaires, la situation des tiers occupants dans les palais de justice est appelée à évoluer notablement.

DSJ

Les tiers occupants sont principalement les avocats, qui disposent de locaux pour le barreau, les greffes privés des tribunaux de commerce, les avoués, les huissiers d'audience, les associations (d'aide aux victimes, de contrôle judiciaire, etc.); il peut aussi s'agir ponctuellement d'autres services de l'Etat : secrétariat de l'officier du ministère public, service pénitentiaire d'insertion et de probation et autres services de l'administration pénitentiaire, service éducatif auprès du tribunal et autres services de la protection judiciaire de la jeunesse, médecine du travail et de prévention, mutuelle justice, self, buvette, etc.

Selon un usage ancien, ces tiers occupent des surfaces, parfois importantes, dans les palais de justice ou autres locaux judiciaires, à titre gratuit. Au surplus, ils ne disposent pas systématiquement d'un titre d'occupation régulièrement délivré par l'administration et ne participent pas toujours aux frais d'exploitation des bâtiments, ainsi que le démontrent les premiers résultats de l'enquête nationale sur les conventions de répartition des charges et d'occupation dans les locaux judiciaires, en cours de réalisation. Plusieurs situations ont déjà fait l'objet d'observations de la Cour des comptes.

Certaines juridictions ont toutefois entrepris de régulariser ces situations ; c'est notamment le cas pour les locaux attribués au barreau de Paris à la Cour de cassation et à la Cour d'appel de Paris pour lesquels des titres d'occupation et des conventions de répartition de charges ont été établis en 2005 et 2006.

Les conventions de répartition des charges :

En 2007, je vous ai adressé (circulaire n° 144 du 30 novembre 2007) le modèle type de convention de répartition des charges concernant les greffes de commerce, afin qu'elle puisse être appliquée à l'ensemble de cette profession. Bien entendu, cette circulaire vous invitait à étendre ce document de référence à l'ensemble des tiers occupants.

Je vous demande désormais d'engager sans délai cette procédure avec l'ensemble des tiers occupants tels que mentionnés ci-dessus, comme je l'ai précisé dans mon courriel cité en référence, pour une entrée en vigueur de l'ensemble des conventions de répartition des charges au 1^{er} mars 2010.

Vous voudrez bien me tenir informée de toute difficulté que vous seriez amenés à rencontrer dans la mise en œuvre de ces instructions.

Les conventions d'occupation :

Par ailleurs, je vous informe avoir saisi le ministre du Budget, des Comptes publics, de la Fonction publique et de la Réforme de l'Etat (France Domaine) afin d'engager une procédure de régularisation de l'ensemble des situations des tiers occupants en matière de titre d'occupation. Je vous tiendrai informés en temps utile des modalités pratiques de mise en œuvre de ce dispositif qui entraînera l'implication de vos services et, tout particulièrement, de votre service administratif régional, son pilotage relevant de la compétence des Trésoriers Payeurs Généraux pour France Domaine.

En ce qui concerne le cas particulier des greffes de commerce, il conviendra bien entendu de procéder à une régularisation de l'occupation, au même titre que pour les autres occupants, sous réserve des précisions suivantes.

Cas de locations comportant des greffes de commerce :

Suite à la circulaire du 19 septembre 2008 relative à la réforme de la carte judiciaire, l'Etat avait été amené à prendre en charge toutes les locations supplémentaires liées au regroupement des juridictions, à compter du 1^{er} janvier 2009, tant pour le tribunal (bureaux, salles d'audience) que pour le greffe de commerce.

Cette mesure n'était toutefois pas appelée à demeurer pérenne et il apparaît nécessaire que les locaux loués dans le cadre de la réforme soient à terme pris en charge directement par les greffiers de commerce, dès le premier renouvellement de la location.

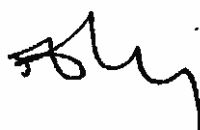
Il en sera de même pour tous les greffes de commerce non concernés par la carte, mais qui bénéficient de locaux loués par l'Etat.

Deux hypothèses sont envisageables :

- soit les locaux loués sont intégralement occupés par le greffe de commerce : dans cette hypothèse, le greffier de commerce doit se substituer à l'Etat dans le bail en qualité de locataire, sauf si ce greffier ne souhaite pas pérenniser cette location et entend rechercher d'autres locaux ; en tout état de cause, l'Etat sera délivré de tout engagement vis à vis du bailleur à la date d'échéance du contrat ;
- soit les locaux loués accueillent, outre le greffe de commerce, les juges consulaires et, éventuellement, d'autres services judiciaires : dans ce cas, il convient de rechercher une partition des locaux afin d'obtenir, d'une part, que l'Etat soit locataire des locaux qui lui incombent (par exemple pour un tribunal de commerce seul, les espaces de la présidence et des juges consulaires, ainsi que les salles d'audiences et leurs annexes) et, d'autre part, que le greffier soit locataire des espaces qu'il occupe. Si la partition de la location n'est pas réalisable pour des raisons techniques, il y aura lieu de faire la distinction dans le bail entre les surfaces occupées par le greffe et celles occupées par l'Etat, afin que chacun assume sa quote-part de loyer.

Je vous saurais gré, comme pour les conventions de répartition des charges, de me tenir informée de toute difficulté dans la mise en œuvre de ces mesures, dont l'application est impérative.

Le Directeur de Cabinet



François MOLINS



Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

Paris, le

30 NOV. 2007

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

DIRECTION
DES SERVICES JUDICIAIRES

SOUS-DIRECTION
DE L'ORGANISATION JUDICIAIRE
ET DE LA PROGRAMMATION

BUREAU
DES ÉTUDES PROSPECTIVES
ET DE LA PROGRAMMATION
AB 2

**LE GARDE DES SCEAUX,
MINISTRE DE LA JUSTICE**

à

**Monsieur le premier président de la Cour de cassation
Monsieur le procureur général près ladite cour**

**Mesdames et messieurs les premiers présidents des cours d'appel
Mesdames et messieurs les procureurs généraux près lesdites cours
(Métropole et Outre-Mer)**

**Madame et monsieur les présidents des tribunaux supérieurs d'appel
Messieurs les procureurs de la République près lesdits tribunaux**

00144

Objet : modèle type de convention de répartition des charges

Référence : ma circulaire du 06 février 2007

Je vous ai fait connaître, par circulaire ci-dessus référencée, que le Conseil national des greffiers des tribunaux de commerce a sollicité mes services pour initier une démarche d'étude menée en commun, afin d'établir un modèle type de convention de répartition de charges, à vocation nationale.

Aussi, dans la mesure du possible, je vous ai recommandé de ne pas établir de conventions nouvelles, particulières à votre ressort et d'attendre ce document, qui devrait être pour vous une aide dans la négociation avec les greffiers des tribunaux de commerce.

A la suite d'un travail mené avec les représentants de la profession, le modèle type ci-joint a été élaboré, qui devrait vous permettre de conclure ou de renouveler les conventions de répartition des charges, même s'il n'est pas encore entièrement validé par les représentants de la profession.

Je vous demande toutefois de surseoir à l'établissement de conventions avec les greffiers de tribunaux de commerce susceptibles d'être supprimés dans le cadre de la réforme de la carte judiciaire.

DSJ

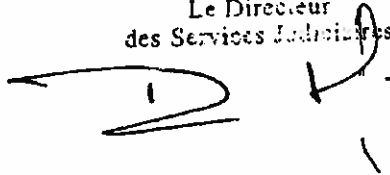
13, place Vendôme
75042 Paris Cedex 01
Téléphone : 01 44 77 64 21
Télécopie : 01 44 77 60 42
Mét : dsj.ab2@justice.gouv.fr

Ce document de référence pourra désormais être appliqué, non seulement aux greffes de commerce, mais également à tout tiers occupant, en tenant compte, bien entendu, de la spécificité de certaines situations locales.

Vous trouverez également ci-joint, à toutes fins utiles, une note relative aux principes ayant présidé à l'élaboration du projet de convention de répartition des charges communes entre le tribunal de commerce et le greffier de commerce, adaptable aux autres tiers, à l'exception toutefois des trois premiers paragraphes (1- le caractère indissociable du greffe et de son tribunal).

Je vous serais obligé, enfin, de m'adresser copie de toute nouvelle convention que vous serez amenés à conclure ou à renouveler.

Le Directeur
des Services Judiciaires





CONVENTION DE REPARTITION DE CHARGES

ENTRE

Monsieur le premier président de la cour d'appel de et Monsieur le procureur général près ladite cour (ou leur représentant : magistrat délégué à l'équipement ou directeur délégué à l'administration régionale judiciaire)

ET

d'une part

Monsieur le greffier du tribunal de commerce de

d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT

1- OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer le mode de détermination et de liquidation de la part des charges afférant aux locaux affectés au greffe du tribunal de commerce.

2- DESIGNATION ET STATUT DES LOCAUX

Le tribunal de commerce et son greffe sont installés dans un immeuble dont le statut juridique est (propriété de l'Etat, mise à disposition de l'Etat par le département ou la commune, location) sis (adresse : rue, ville, département).

Les locaux ci-dessus désignés accueillent les juges consulaires et le greffe de commerce dont le rattachement à la juridiction découle de l'article L 721-11 du code de commerce qui dispose que "les tribunaux de commerce sont des juridictions du premier degré composés de juges élus et d'un greffier". Cette disposition consacre le fait que le greffe soit l'une des deux composantes indissociables de la juridiction et soit logé dans les mêmes locaux que le tribunal ou à proximité de celui-ci.

3- SURFACE RETENUE

La surface retenue est la surface utile totale (SUT). Elle comprend les surfaces des locaux qui ont une utilité directe pour les occupants, y compris les archives juridictionnelles, à l'exclusion des parkings, des locaux techniques et des circulations horizontales et verticales.

4- CLES DE REPARTITION

Les locaux de l'ensemble de la juridiction consulaire représentent une surface utile totale de X m².

Les locaux affectés au greffe, y compris les archives, représentent une surface utile totale de X m².

La clé de répartition exprimée en % est donc la suivante :

$$\frac{\text{SUT greffe de commerce}}{\text{SUT ensemble de la juridiction}} \times 100 = \%$$

Cette quote-part sera appliquée à chacune des charges retenues à l'article 7 de la présente convention.

5- OBLIGATIONS DES PARTIES

5.1 OBLIGATIONS DE L'ETAT

L'Etat assume l'ensemble des obligations, soit du locataire, soit du propriétaire, en ce qui concerne le bâtiment, sa structure, et les équipements techniques liés à son fonctionnement.

A ce titre, le chef d'établissement veille à ce que les locaux, équipements, installations techniques et ouvrages de génie civil, soient maintenus et exploités en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur.

5.2 OBLIGATIONS DU GREFFIER DU TRIBUNAL DE COMMERCE

Le greffier de commerce est tenu de faire un usage des lieux concédés conforme à leur destination et de se conformer aux prescriptions de fonctionnement.

La totalité des locaux concédés doit être libre d'accès à tout moment au chef d'établissement ou à son représentant.

La modification des bureaux, des équipements de quelque nature qu'elle soit, devra faire l'objet d'un accord exprès et préalable des chefs de cour.

Le personnel du greffe doit se conformer à l'ensemble des prescriptions du règlement de sécurité du bâtiment édictés par le chef d'établissement.

6- DUREE ET MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter du , sauf dénonciation expresse de l'une ou l'autre des parties. Elle sera renouvelée pour la même période par une décision expresse des deux parties.

Les modifications pouvant être apportées à la présente convention seront traitées par voie d'avenant signé des deux parties.

7- NATURE DES CHARGES RECOUVRABLES

Le greffier de commerce participe aux charges découlant des prestations dont il bénéficie dans ses locaux.

A ce titre, les charges recouvrables concernent :

- le chauffage, l'éclairage : consommations de fluides (électricité, gaz, eau, fuel, etc.) ;
- le nettoyage des locaux (dont le nettoyage des vitrages, la désinfection, la dératisation, la désinsectisation)
- les charges induites par la sécurité (extincteurs, détecteurs, etc.) ;
- les charges induites par la sûreté (gardiennage, détection anti-intrusion, vidéo surveillance, etc.) ;
- les frais de communication (téléphone, internet, etc.) sauf si le greffe bénéficie d'un abonnement distinct avec facturation indépendante.

En revanche, le greffier du tribunal de commerce n'est pas tenu de participer à l'entretien des parties communes du palais de justice, non plus qu'aux dépenses d'éclairage ou de chauffage de ces parties communes et des locaux autres que ceux qui lui sont affectés.

8- MODALITES DE LIQUIDATION DU DECOMPTE DE CHARGES

La détermination du montant annuel des coûts à la charge du greffier du tribunal de commerce fait l'objet d'un décompte transmis annuellement au greffier

Le greffier effectuera le remboursement des charges dès l'émission par le trésorier payeur général du titre de perception correspondant après établissement par l'ordonnateur secondaire d'un ordre de reversement.