

AR PREFECTURE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA CHARENTE
DIVISION FISCALITÉ
SERVICE LOCAL DU DOMAINE
3 RUE PIERRE LABACHOT
CS 12 222
16 022 ANGOULÊME CEDEX

PRISE A BAIL PAR L'ETAT

SERVICE PRENEUR
MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE
RECTORAT DE POITIERS

RENOUVELLEMENT DE BAIL

N° CHORUS : 118 250 – 177 085

Adresse complète : 6 avenue du Général de Gaulle – 16 500 CONFOLENS

Unité bénéficiaire : Circonscription 1^{er} degré de l'Inspection de l'Éducation Nationale de Confolens

Propriétaire : Commune de Confolens

Durée du bail : 3 ans

Point de départ de la location : 1^{er} mars 2018

Montant du loyer annuel : 1 429 €

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de Confolens, représentée par Monsieur Jean-Noël DUPRE, Maire de la commune sis Place Henri Coursaget, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal du 26 mars 2018

Partie ci-après dénommée « **le Bailleur** » d'une part,

et

L'État représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution de l'article [R.4111-8](#) du code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur le Préfet de la Charente suivant un arrêté préfectoral pris le 8 janvier 2018.

et assisté de **Monsieur le Recteur de l'Académie de Poitiers** dont les bureaux sont à POITIERS, 22 rue Guillaume VII de Troubadour, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Éducation Nationale pour le compte duquel le présent acte est passé.

Partie ci-après dénommée « **le Preneur** » d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « parties »

Il a été convenu ce qui suit :



Afin d'installer la Circonscription du 1^{er} degré de l'inspection de l'Éducation Nationale, l'État a pris à bail, par acte du 1^{er} mars 2015, un local à usage de bureaux situé à Confolens (16) – 6 avenue du Général de Gaulle appartenant à la commune de Confolens.

Ce contrat arrivant à échéance le 28 février 2018, les parties ont décidé de le renouveler au moyen des présentes.

Le Bailleur donne à bail à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente, le bien immobilier ci-après désigné.

Article 1 – Objet de la convention

Le maire de la commune de Confolens donne à bail à l'État, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente, des locaux à usage de bureaux dont la désignation suit :

Localisation: **A Confolens, 6 avenue du Général de Gaulle**

Descriptif des lieux loués :

– Au rez-de-chaussée de l'immeuble : 3 bureaux, 2 salles de réunion, 1 cuisine, 1 sanitaire.

Superficie totale : 203 m²

Référence cadastrale : AH 3

Tel, au surplus, que ce local s'étend, se poursuit et comporte, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

Cet immeuble est inscrit à l'inventaire CHORUS RE-FX sous le numéro 177 085 au titre des immeubles détenus en jouissance.

Article 2 – Réglementation applicable

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 lieux

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

Article 4 – Durée du contrat

Le présent bail est consenti au preneur pour une durée de **trois (3) ans à compter du 1^{er} mars 2018 pour se terminer le 28 février 2021**, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après « Résiliation ».

Article 5 – Loyer

5.1 Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **MILLE QUATRE CENT VINGT-NEUF EUROS (1 429 €) hors charge et hors taxe**.

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

5.2 Régime fiscal

AR. PREFECTURE
016-200054047-20180326-2018_03_26_10-DE
03/2018

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 Modalité de paiement du loyer

Le loyer sera **payé trimestriellement à terme échu.**

Le Bailleur adressera les avis d'échéance au service gestionnaire dont l'adresse figure ci-dessous :

Ministère de l'Éducation Nationale

Rectorat de POITIERS

22 rue Guillaume VII le Troubadour -CS 40 625- 86 022 Poitiers Cedex

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du **Ministère de l'Éducation Nationale – Rectorat de Poitiers** et sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur au preneur.

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.

5.4 Révision du loyer

La révision du loyer prendra effet à l'issue du présent bail.

La révision du loyer ne peut excéder la variation de **l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT)**, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), intervenue depuis la dernière fixation amiable. À cet effet, l'indice de base est celui du **3^{ème} trimestre 2017**, soit **110,36** .

Il est précisé qu'en aucune façon, les investissements du preneur ne seront pris en compte pour le calcul de la valeur locative des locaux loués.

Article 6 – Obligations du bailleur

Le Bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité ;

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail ;

Il s'oblige à effectuer toutes les grosses réparations, ainsi que les travaux de mises aux normes actuels ou futurs et toute réparation nécessaire prévue par l'article 1720 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 d'éléments d'équipements qui affectent la structure ou la solidité de l'immeuble, telle que la la réfection de la climatisation ;

En sus, conformément à l'article 1755 du Code civil, le Bailleur reconnaît que dans l'hypothèse où les réparations dites locatives seraient occasionnées par la vétusté ou la force majeure, celles-ci seront à sa charge (peintures, moquettes, remplacements d'appareils etc) ;

Il s'engage à 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.

AD. PREFECTURE
016-200054047-20180326-2018_03_26_10-DE
Reçu le 30/03/2018

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.

Il admettra 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 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

Les parties conviennent s'agissant d'un renouvellement de bail, de ne pas procéder à un nouvel état des lieux.

Les indemnités dues pour la remise en l'état d'usage des lieux en raison des dégradations constatées en fin d'occupation seront à la charge de l'État ; leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas, l'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

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 ou utiles, 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 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 jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Article 10 – État des servitudes risques et d'information sur les sols (ex- état des risques naturels, miniers et technologiques)

En application des articles L. 125-5 L.125-6 et L.125-7 et R. 125-23 à 27 du code de l'environnement, le Bailleur communique au Preneur, un état des servitudes risques et d'information sur les sols, établi depuis moins de 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 indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Cet état est annexé au présent bail et le Preneur déclare en avoir pris connaissance.

Article 11 - Fiche récapitulative du dossier technique amiante

Conformément à l'article R. 1334-29-5 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 à l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 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 L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail, 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

Avant toute entrée en jouissance dans les locaux, le bailleur s'engage à remettre un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédentes, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux devant intervenir jusqu'à la première échéance triennale, assorti d'un budget prévisionnel. Un nouveau budget prévisionnel devra être fourni par la suite par le bailleur à chaque échéance triennale.

Le Preneur pourra procéder, à ses frais, à l'intérieur des lieux loués, à tout embellissement, aménagement et construction, en ce compris notamment les changements de distribution et les percements de cloisons et murs non porteurs. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations.

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. Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

Le Preneur pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radioélectriques (antennes, haubans,...). 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, entrepreneuse, trente 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 jours de l'état qui lui sera adressé par le Preneur.

Article 15 – Imposition et contributions016-200054047-20180326-2018_03_26_10-DE
Reçu le 30/03/2018

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.

À cet égard, il est précisé, à titre indicatif, que le montant annuel hors taxe des provisions pour charges, s'élève à la somme de **3 800 €**. Un état détaillé des charges est annexé au présent bail.

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 ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition de charges de copropriété sur l'exercice annuel.

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.). A 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
- Les charges financières et agios
- Les honoraires du syndic de copropriété
- La dératisation / désinsectisation
- Frais de gestionnaire
- Grosses réparations et remplacements assimilables (Gainés d'ascenseurs, installations de chauffages, remplacement des vannes et robinets de tuyauteries, remplacement du système de climatisation etc.)
- Le ravalement de l'immeuble
- La taxe foncière
- Location de conteneurs d'ordures ménagères
- Travaux de réfection du plancher
- Remplacement des tapis d'escaliers, des halls d'entrées et ascenseurs
- Réfection des peintures des halls d'entrée, corridors et escaliers
- Abonnement de télésurveillance/ téléalarme
- Les dépenses de personnels autre que celles correspondant à la rémunération et aux charges

social et fiscales.

AR PREFECTURE

016-200054047-20180326-2018_03_26_10-DE

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.

Article 16 – Assurance contre l'incendie

L'État étant son propre assureur, le Bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location. En cas d'incendie, la responsabilité de l'État est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locaux des lieux incendiés.

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

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

Dans le cas où, pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, transfert, fusion, ou restructuration 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 propriétaire par lettre recommandée en accusé réception, **trois (3) mois à l'avance**, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

En cas de résiliation du preneur, il appartient au Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente – Service local du domaine – d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire.

Article 19 – Renouvellement du bail

Lorsqu'elle sera arrivée à son terme, soit le **28 février 2021**, la poursuite de la location sera constatée par des baux successifs dont la demande devra être effectuée **trois (3) mois à l'avance**.

Un avis domanial sera rendu afin de s'assurer que le loyer révisé est conforme au prix du marché.

Il est entendu que les investissements effectués par le Preneur, à ses frais, au cours du bail, ne seront pas pris en considération dans l'évaluation de la valeur locative.

Article 20– Transfert de propriété des immeubles loués

En cas de cession ou de vente de l'immeuble ou de décès du Bailleur, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

Article 21 – Coordonnées en cas d'urgence ou d'intervention

En cas d'urgence ou d'intervention du ressort du Bailleur, le gestionnaire du bien loué pourra joindre :

Monsieur/Madame Mairie de Confolens
016-200054047-20180326-2018_03_26_10-DE
Adresse 1 Place Henri Coursaget
Tél : 05 45 84 01 97
Mail : contact@mairie-confolens.fr

Article 22 – Règlement des litiges

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail conformément à l'article R. 4111-11 du code général de la propriété des personnes publiques, la Direction de l'Immobilier de l'État 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 Civil, les éventuels litiges seront du ressort exclusifs de la juridiction de l'ordre judiciaire territorialement compétente.

Article 23 – Frais – Élection de domicile

Chacune des Parties supportera les frais et honoraires de tous leurs conseils, intervenus à l'occasion de la négociation et/ou de la rédaction des présentes.

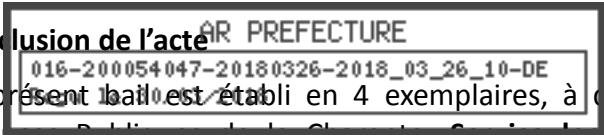
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur en son domicile sus-indiqué ;

Pour le Preneur : Monsieur Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente, Service local du domaine en ses bureaux.

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.

Conclusion de l'acte



Le présent bail est établi en 4 exemplaires, à destination de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente, **Service local du domaine**, de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du Département de la Gironde, **Pôle gestion domaniale**, du **baillieur** et du service **gestionnaire**.

Dont acte,

Fait à Angoulême, le

Le Bailleur,	Le représentant du service occupant,
Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente	

AR PREFECTURE

016-200054047-20180326-2018_03_26_10-DE
Regu le 30/03/2018

Annexes paraphées et/ou signées:

016-200054047-20180326-2018_03_26_10-DE

Annexe 1 : Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Annexe 2 : Fiche récapitulative du dossier technique amiante

Annexe 3 : État des servitudes risques et d'information sur les sols (ESRIS)

Annexe 4 : Inventaire des catégories de charges

Annexe 5 : Pouvoirs des personnes habilitées à signer le bailleur

Annexe 6 : RIB