



N° Chorus : 111625/197780

-=-=-

Entre les soussignés :

1) Monsieur Jean-Noël DUPRE, Maire de la commune de Confolens (Charente), agissant au nom et pour le compte de la dite commune, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2014

partie ci-après dénommée "le bailleur" d'une part,

2) Madame Marie-José GUICHANDUT, Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente, dont les bureaux sont 3 rue Pierre Labachot -16017 ANGOULEME,
-agissant au nom et pour le compte de l'Etat en exécution de l'article R4111-8 du code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature du 16/08/2016 qui lui a été donnée par monsieur Le Préfet de la Charente

-assisté du Recteur de l' Académie de Poitiers représentant le Ministère de l'éducation nationale

partie ci-après dénommée "le preneur" d'autre part,

il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

L'Etat (Ministère de l'éducation Nationale) a décidé de renouveler le bail de location concernant les bureaux sis à Confolens - 3 place Emile Roux appartenant à la commune de Confolens sus- nommée.

Aussi bien et afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit.

CONVENTION

Monsieur Le Maire de Confolens donne à bail à l'Etat, représenté par Le Directeur Départemental des Finances Publiques du département de la Charente qui accepte.

L'immeuble bâti sis à Confolens 3 Place Emile Roux, cadastré AD 342 d'une superficie de 139 m2 comprenant:

Rez de chaussée: Centre de ressources et d'informations pour le public- 2 bureaux- un local- 1 chaufferie.

1^{er} étage: 2 bureaux- une salle de réunion - sanitaire.

Etant précisé qu' en outre, une salle de réunion de 40 m2 située au 1^{er} étage peut être utilisée ponctuellement selon des modalités à convenir avec le propriétaire.

Tels, 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.

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil et des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, qui commencera à courir le 01/09/2017 date à laquelle les locaux seront mis à la disposition du service preneur, jusqu'au 31/08/2020 sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après «Résiliation».

AR PREFECTURE

016-200054047-20171009-2017_10_09_15-DE
Reçu le 19/10/2017

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra le local loué dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties et établi en double exemplaire par le service gestionnaire.

Le preneur est autorisé à faire à ses frais, les constructions ou installations et aménagements qu'il juge opportuns. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant:

un loyer annuel de 3509 euros, payable par trimestres échus. Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le ministère de l'éducation nationale sur les crédits dont il dispose, la direction départementale des Finances Publiques (service des domaines) ne pouvant en aucune manière être mise en cause à ce sujet.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera indexé chaque année, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié trimestriellement par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Dernier indice connu: 1er trimestre 2017 (109.41).

Le versement sera effectué sur le compte BANQUE DE FRANCE

RIB : 30001 00129 D16900000000 06

IBAN : FR 20 3000 1001 29D1 6900 0000 006

BIC : BDFEFRPPCCT

CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Remboursement des charges acquittées par le preneur et liées à l'occupation du local

Le remboursement des dépenses liées à l'occupation du local loué s'effectuera par l'émission d'un avis de sommes à payer pour un montant forfaitaire annuel de 3200€ euros payable à terme échu, la première échéance intervenant au 31 août 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 au local 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'Etat.

Toutefois, l'article 1521-II du code général des impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'Etat et affectés à un service public. L'Etat est donc dispensé du remboursement de cette taxe, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

TRANSFERT DE SERVICE

La présente location étant consentie à l'Etat, 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'assurer toutes les obligations du contrat.

En outre, et dans le cas où, par suite de suppression, concentration ou transfert de service, l'Etat 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 simple lettre recommandée, six mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

RENOUVELLEMENT

Lorsqu'il sera arrivé à son terme soit le 31/08/2020, le bail ne pourra être renouvelé par tacite reconduction, mais sera renouvelé aux conditions des présentes sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

ASSURANCES

L'Etat étant son propre assureur, le bailleur le dispense de contracter une police d'assurances pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente location.

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.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1° 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.

2° Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

3° Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.

4° 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.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

1° Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du code civil et la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

2° Il souffrira que le bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent.

Si ces réparations durent 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.

3° Il devra laisser visiter les lieux loués par le bailleur et son architecte, à un moment convenant aux deux parties au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter en cas de mise en vente aux jours et heures qui seront fixés en accord entre les deux parties.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE,

Diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 du code de la construction et de l'habitation

Sans objet: Etablis le 19/10/2011 (durée de validité 10 ans)

Constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-7 du code de la santé publique :

Sans objet si la date de construction de l'immeuble est après 1949.

Si l'immeuble a été construit avant le 1-01-1949, le bailleur s'engage à produire l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif à l'immeuble loué. Le contenu sera annexé au présent bail.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUESInformation sur les risques

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 II du code de l'environnement, le bailleur déclare annexer au présent bail l'état des risques naturels et technologiques dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

Information sur les sinistres

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble loué n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L125-2 ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances

Le preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

PROCEDURE

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, l'administration chargée des domaines est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'Etat est compétent pour suivre les instances relatives à l'exécution des clauses qui tendent à faire déclarer l'Etat créancier ou débiteur de sommes d'argent.

Pour les litiges relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause du contrat, le service dont relève l'occupant est seul compétent.

Enfin, dès lors que le présent bail est régi par les dispositions du code civil, les éventuels litiges seront du ressort exclusif de la juridiction de l'ordre judiciaire territorialement compétente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs bureaux respectifs.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour le bailleur, un pour le preneur et un pour le service occupant.

DONT ACTE

Fait à ANGOULEME le

Le Bailleur,

Le directeur départemental des
Finances Publiques du département
de la Charente

Le représentant de l'éducation
nationale