

## RENOUVELLEMENT DE BAIL

<u>N° CHORUS</u> : 111625/197780
<u>Adresse complète</u> : 3 place Émile Roux, CONFOLENS (Charente)
<u>Unité bénéficiaire</u> : Centre d'information et d'orientation de CONFOLENS (Charente)
<u>Terrain</u> : section AD n°342
<u>Propriétaire</u> : Commune de Confolens
<u>Durée du bail</u> : 3 ans <u>Point de départ de la location</u> : 1/09/2020
<u>Montant du loyer annuel</u> : 3 705,28 €

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

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

et

**Monsieur Jean-Luc ROQUES**, Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente, dont les bureaux sont situés à ANGOULEME (16022) 3, rue Pierre Labachot, CS 12222

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 donnée par un arrêté préfectoral du 24 août 2020,

et assisté de **Madame la Rectrice de l'Académie de Poitiers**, dont les bureaux sont à (86022) **POITIERS cedex, 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 exposé et convenu ce qui suit :**



Afin d'assurer le logement du centre d'information et d'orientation (CIO) de Confolens, l'ETAT (Ministère de l'Éducation Nationale) a décidé de renouveler le bail de location concernant les bureaux sis à Confolens – 3 place Émile Roux appartenant à la commune de Confolens sus-nommée.

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

### **Article 1 – Objet de la convention**

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

Localisation: 3 place Émile Roux – 16 500 CONFOLENS

Descriptif des lieux loués :

Dans un ensemble immobilier ancien, des locaux en fond de cour intérieure situés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage :

- au RDC : l'accueil/ centre de ressources et d'information pour le public, un bureau du secrétariat, un bureau dédié aux rendez-vous, un local chaufferie, sanitaires accessibles uniquement par l'extérieur du bâtiment ;

- au 1<sup>er</sup> étage : deux bureaux, une salle de réunion (accueil de classes), sanitaires.

Étant précisé en outre que la salle de réunion de 40 m<sup>2</sup> située au 1<sup>er</sup> étage peut être utilisée ponctuellement selon des modalités à convenir avec le propriétaire.

Références cadastrales : section AD n°342

Superficie : 139 m<sup>2</sup>

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.

Cet immeuble est inscrit à l'inventaire CHORUS RE-FX sous le numéro 111625 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 pouvant accueillir du public, d'archives et administratif.

### **Article 4 – Durée du contrat**

Le présent bail est consenti au preneur pour une durée de trois (3) ans, qui commencera le 1<sup>er</sup> septembre 2020, pour se terminer le 31 août 2023, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit

au paragraphe ci-après « Résiliation ».

016-200054047-20200921-2020\_09\_21\_10-AU  
Reçu le 25/09/2020

## Article 5 – Loyer

### 5.1 Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TROIS MILLE SEPT CENT CINQ EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES(3 705,23 €) HORS TAXES HORS CHARGES.**

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

### 5.2 Régime fiscal

Il est précisé que **ce loyer n'est pas assujéti à la taxe sur 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 40625- 86022 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 Indexation 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 études économiques (INSEE).

L'indice de référence est celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 : 115,53

## 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 conformément à l'article 1719 du code civil.

Il s'oblige à effectuer toutes les grosses réparations, ainsi que les travaux de mise en conformité ou imposés par l'administration 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 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 découlant des articles R1334-15 à R1334-22 du code de la santé publique, relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis (obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage; établissement des repérages et rapports de repérage).

### **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 vingt et un 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'ETAT ; leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas, l'ETAT 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 3 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 – CLAUSES ENVIRONNEMENTALES**

Le Bailleur s'engage à fournir au Preneur un dossier de diagnostic technique qui sera annexé au présent bail conformément à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et qui devra contenir :

- un diagnostic de performance énergétique prévu par les articles L. 134-1 L. 134-3-1 du code de la

construction et de l'habitation, AR PREFECTURE

016-200054047-20200921-2020\_09\_21\_10-AU

- une fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a l'usage conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ;

- pour les zones concernées, un état des risques et pollutions<sup>1</sup> (ERP) 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 en application des articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 du code de l'environnement et de l'article L. 128-2 du code des assurances.

Le Preneur déclare en prendre connaissance à réception du dossier de diagnostic technique.

Les recherches, déclarations de présence, travaux préventifs ou d'éradication en matière de lutte contre les termites, prévus par les dispositions de l'article L. 133-1 du code de la construction et de l'habitation, sont à la charge du Bailleur.

En tout état de cause, le Bailleur se conformera aux dispositions légales à venir en matière de réglementation environnementale.

### **Article 11 - 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 12– Travaux**

Le Preneur pourra procéder, à l'intérieur des lieux loués, à tout embellissement et aménagement, y compris les changements de distribution et les percements de cloisons et murs non porteurs.

Le Preneur ne pourra effectuer des travaux de gros œuvre pouvant compromettre la solidité de l'ouvrage (le gros œuvre étant limité aux fondations, murs porteurs et toiture) sans l'accord préalable du Bailleur, sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception, lequel Bailleur ne pourra refuser sans motif légitime et sérieux. L'autorisation du Bailleur sera réputée acquise tacitement en l'absence de réponse de sa part dans un délai d'un mois suivant réception de ladite lettre recommandée avec accusé de réception.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations que le Preneur aura faits dans les lieux loués, profiteront au Bailleur au départ du Preneur. En contrepartie, le Bailleur renonce, dès à présent, à exiger du Preneur que les lieux soient remis en état, aux frais du Preneur, à la restitution des locaux.

Le Preneur pourra apposer à l'extérieur des lieux loués tous panneaux, enseignes, et tout affichage,

1 l'état des risques et pollutions a remplacé l'ESRIS par arrêté du 13 juillet 2018 (JO du 2/08/2018).

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, entreprenne, 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 13 – Imposition et contributions**

Il est précisé que le montant annuel forfaitaire des charges d'élève à **TROIS MILLE DEUX CENT EUROS (3 200 €)**, dont le remboursement s'effectuera par l'émission d'un avis des sommes à payer, la première échéance intervenant le 31 août 2021.

Il est rappelé que 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.

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 (Gaines 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

sociales et fiscales.

AR PREFECTURE

016-200054047-20200921-2020\_09\_21\_10-AU

Il est également 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 14 – Assurance**

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 15 – 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 16 – Résiliation**

Dans le cas où, pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, transfert, fusion, regroupement de services 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 des domaines - d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire.

#### **Article 17 – Renouvellement du bail**

Lorsqu'elle sera arrivée à son terme, soit le 31 août 2023, et sauf intention contraire notifiée par l'une des parties à l'autre partie, la poursuite de la location devra être expressément constatée.

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 18– 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 19 – 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

AR: PREFECTURE  
016-200054047-20200921-2020\_09\_21\_10-AU  
Réçu le 25/09/2020

- Commune de Confolens

- Adresse mail: [contact@mairie-confolens.fr](mailto:contact@mairie-confolens.fr)

- Téléphone : 05-45-84-01-97

## Article 20 – 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 exclusif de la juridiction de l'ordre judiciaire territorialement compétente.

## Article 21 – 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. A 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 3 exemplaires, à destination de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente, **Service local du domaine**, du **bailleur** et du **service occupant**.



Don acte,

AR PREFECTURE

Fait à

Angoulême, le 2020

Le Bailleur,

Le représentant du service occupant,

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente

**Annexes paraphées et/ou signées:**

AD. PREFECTURE  
016-200054047-20200921-2020\_09\_21\_10-AU  
Reçu le 25/09/2020

Annexe 1 : Dossier de diagnostic technique

Annexe 2 : Plan cadastral

Annexe 3 : Pouvoirs des personnes habilitées à signer le bail

Annexe 4 : RIB