



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES  
DE LA CHARENTE**  
DIVISION FISCALITE  
SERVICE LOCAL DES DOMAINES  
3 RUE PIERRE LABACHOT  
CS 12222  
16022 ANGOULÊME CEDEX

**PRISE A BAIL PAR L'ÉTAT**  
-----  
SERVICE PRENEUR  
**MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE**  
RECTORAT DE POITIERS

## BAIL

Renouvellement du bail de location des bureaux de l'IEN de CONFOLENS (16)	
<u>N° CHORUS</u> : <b>118250 / 177085</b>	<u>Parcelle</u> : section AH n°3. Superficie : 2 280 m <sup>2</sup>
<u>Adresse complète</u> : 6 avenue du Général de Gaulle, 16500 CONFOLENS (Charente)	
<u>Service bénéficiaire</u> : Circonscription 1 <sup>er</sup> degré de l'Inspection de l'Éducation Nationale de CONFOLENS (Charente)	
<u>Propriétaire</u> : Commune de Confolens	
<u>Durée du bail</u> : trois (3) ans	<u>Point de départ de la location</u> : 1 <sup>er</sup> mars 2024
<u>Montant du loyer annuel</u> : 1 691,60 €	

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1) La **Commune de CONFOLENS**, (siren 200 054 047)

- représentée par **Monsieur Jean-Noël DUPRE**, son maire, dont les bureaux se situent place Henri Coursaget, 16500 CONFOLENS,

- 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

2) **L'ÉTAT**

- représenté par Monsieur le Directeur départemental des finances publiques de la Charente, dont les bureaux sont situés à ANGOULEME (16022) 3, rue Pierre Labachot,

- 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 arrêté préfectoral en date du 23 août 2022,

~~POITIERS cedex 22 rue Guillaume VI~~ de Troubadour, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Éducation Nationale,

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

Ci-après dénommées ensemble les « **parties** »

### Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis 6, avenue du Général de Gaulle à CONFOLENS (16500) dont la désignation suit.

L'État, Preneur, souhaite installer ses services de l'Inspection de l'Éducation nationale (IEN) dans les lieux loués, objets du présent bail.

Par acte en date du 26 avril 2021, le Bailleur a donné à bail à l'État, représenté par Monsieur le Directeur départemental des finances publiques de la Charente, le bien immobilier ci-après désigné.

Ce contrat venant à échéance le 29 février 2024, les parties ont décidé de le renouveler au moyen des présentes.

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

Le bailleur donne à bail à l'**État**, représenté par Monsieur le Directeur départemental des finances publiques, les locaux dont la désignation suit

Localisation : 6 avenue du Général de Gaulle, 16500 CONFOLENS (Charente)

Références cadastrales et superficie : section AH n°3. Superficie : 2 280 m<sup>2</sup>

Descriptif des biens loués :

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

Surface de plancher : 203 m<sup>2</sup>

SUB de 174 m<sup>2</sup>

SUN : 143 m<sup>2</sup>

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

### 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> mars 2024**, pour se terminer le 28 février 2027, 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 SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS SOIXANTE CENTS** (1 691,60 € HC) hors charges.

En outre, eu égard 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 assujetti 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 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable, dans les conditions suivantes :

- par virement ;
- à terme échu ;
- trimestriellement .

Le Bailleur adressera les avis d'échéance, au moins trente (30) jours avant les dates d'échéance sous forme électronique sur le portail Chorus-pro (<https://www.chorus-pro.gouv.fr>) en précisant les informations suivantes :

- **numéros SIRET** : 110 002 011 00044

- **code exécutant** : FAC0000086

- **numéro d'engagement juridique** (fourni après signature de la présente)

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 **2<sup>e</sup> trimestre 2022 : 130,64.**

## 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.

à assurer 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. Néanmoins, sont exclus de cette liste les dépenses de mises aux normes ou de mises en conformité qui seraient liées à l'activité spécifique du preneur.

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 R. 1334-15 à R. 1334-22 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 état d'usage des lieux en raison de dégradations constatées en fin d'occupation seront à la charge du preneur sous réserve de la présentation de justificatifs et de plusieurs devis. En aucun cas, le Preneur 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 - État des risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 du code de l'environnement, le Bailleur communique au Preneur, un état des risques et pollutions, 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 demeuré ci-annexé (annexe 1) après mention et le Preneur déclare en prendre connaissance dès réception.

Le bailleur déclare que le bien donné en location n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance (code de l'environnement, article L. 125-5, IV).

Il ressort de l'annexe à l'arrêté préfectoral que la commune de CONFOLENS :

- est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ;
- est située dans une zone de sismicité faible (niveau 2/5) ;
- est située dans une zone de potentiel radon significatif (niveau 3/3) ;
- ne comprend pas de secteurs d'information sur les sols.

## Article 11- Dossier technique amiante (DTA)

### Article 11-1 : Fiche récapitulative du DTA

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique et pour tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a 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 bailleur s'engage à communiquer, dans le délai de un (1) mois, la fiche récapitulative à chacune de ses actualisations.

Il est accepté par les parties qu'aucune clause d'exonération de la garantie de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition à l'amiante si la fiche susvisée n'est pas annexée à l'acte.

*Il est entendu par le bailleur que la fourniture de la fiche récapitulative amiante est une condition déterminante et essentielle sans laquelle le preneur n'aurait pas souscrit au présent bail.*

### Article 11-2 : modalités de communication du DTA vis-à-vis du preneur

Le bailleur s'engage à communiquer le DTA selon les modalités suivantes :

- DTA dématérialisé : un accès informatique au DTA du bâtiment sera garanti au preneur. Celui-ci informera le propriétaire des personnes habilitées à y avoir accès.

OU

DTA papier : un accès simple et aisé sera garanti par le bailleur au preneur à la première demande écrite du preneur et dans un délai de 15 jours maximum à réception de cette demande par le bailleur.

#### Article 11-3 : travaux du bailleur

Le propriétaire déclare que l'ensemble immobilier ne présente pas de risques d'exposition des occupants à l'amiante signalé dans ses diagnostics techniques ou connu par lui.

Dans l'hypothèse d'une situation d'exposition avérée à l'amiante, le bailleur engagera les travaux nécessaires à la mise aux normes et fera son affaire de la sélection des intervenants agréés, du suivi des travaux sous la surveillance d'un architecte ou bureau d'étude, à ses frais, risques et périls, ainsi que toutes les réparations susceptibles d'en découler et garantir le preneur de tous éventuels recours et réclamations de tiers ou de son fait.

De façon générale, le bailleur s'engage à informer en amont le preneur de tous travaux y compris des travaux entrant dans les définitions des *sous-sections 3 et 4 de la partie réglementaire du code du travail, quatrième partie : Santé et sécurité au travail, livre IV : Prévention de certains risques d'exposition, Titre 1er : Risques chimiques, Chapitre II : Mesures de prévention des risques chimiques, Section 3 : Risques d'exposition à l'amiante.*

Pour ces travaux, le bailleur informe le preneur des interventions de l'opérateur de repérage avant travaux. Pour ces interventions, le bailleur s'assure d'une visite préalable et de la signature d'un plan de prévention associant le preneur.

Pour la phase travaux, un plan de prévention et un plan général de coordination sont également établis lorsque les conditions légales sont remplies. Le bailleur s'engage à fournir au preneur les modalités d'intervention prévues (*sous-section 4, articles R. 4412-144 à R. 4412-148*) ou le plan de retrait ou d'encapsulage (*sous-section 3, article R. 4412-125 à R. 4412-143*).

Le bailleur communique avec diligence l'ensemble des mesures d'empoussièrement effectuées dans le cadre des chantiers.

Le bailleur s'engage à aviser le preneur par courrier recommandé avec accusé de réception de toutes les causes de risques aggravant, modifiant le planning qui résulteraient de la découverte de l'amiante et des travaux nécessaires liés.

Le preneur pourra demander au propriétaire, à l'achèvement des travaux, que lui soit transmis un rapport final d'un bureau de contrôle agréé, vierge de toute remarque.

#### Article 11-4 : travaux du preneur

Sans préjudice des autres clauses portant sur les travaux du preneur, l'occupant s'engage à leur réalisation dans les règles prévues par le code du travail, notamment le respect touchant à la consultation du dossier technique amiante et la bonne réalisation des repérages avant travaux.

Il informe le bailleur, dans les conditions prévues à l'article 12-5, du planning des différents chantiers et s'assure des éventuelles mesures de précaution et plans de prévention. Il communique au bailleur l'ensemble de la documentation produite touchant au risque amiante afin, notamment, de permettre au bailleur de mettre à jour le DTA et la fiche récapitulative.

**Article 11-5 : information du bailleur**  
Le preneur s'engage à informer le propriétaire de tout évènement en lien avec la question du risque amiante afin de permettre la mise à jour constante du DTA. Pour l'application de cet article et de l'article 12-3, le bailleur indiquera au preneur les modalités d'information ayant son agrément.

#### Article 11-6 : manquement dans l'actualisation de la documentation ou accès à la documentation

Tout manquement du propriétaire à ses obligations au titre de la documentation du risque amiante (carence dans la mise à jour du DTA et la fiche récapitulative, non communication des documents, refus d'accès au DTA) fera l'objet d'une pénalité sur le montant du loyer jusqu'à hauteur de 1 % par mois de carence dans la limite de 12 % du loyer mensuel à compter de 3 mois de carence.

Le bailleur n'est pas exonéré d'une recherche en responsabilité civile ou pénale ou en résiliation du contrat de bail.

Le bailleur sera averti par lettre recommandée de l'activation de cette clause avec l'indication du manquement relevé, du montant de réduction et d'un délai raisonnable pour une mise en conformité.

Il est entendu par les parties qu'à l'échéance de l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la première mise en demeure de fournir le document, le locataire pourra résilier le contrat.

#### **Article 12 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions des articles L. 126-26 à L. 126-33 du code de la construction et de l'habitation, est **annexé au bail (Annexe 3)**, 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**

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, 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 suivant la réception de l'état qui lui sera adressé par le Preneur.

### Article 15 – Imposition et contributions

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 ya 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 que le montant annuel des provisions pour charges s'élève à **TROIS MILLE HUIT CENTS EUROS (3 800 €)**. Ce forfait est payable trimestriellement à terme échu concomitamment avec le loyer.

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 (30) jours, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci (contrats, factures etc.). À 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 (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.

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 17 – 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 18 – 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 19 – 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 à Monsieur le Directeur départemental des finances publiques de la Charente – service local du Domaine – d'opérer cette résiliation sur demande écrite du gestionnaire.

#### Article 20 – Renouvellement du bail

Lorsqu'elle sera arrivée à son terme, soit le 29 février 2027, et sauf intention contraire notifiée par l'une des parties à l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois avant, 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 21 – 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 22 – 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, les services du bailleur, la Commune de Confolens :

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

- Téléphone : 05-45-84-01-97

### Article 23 – 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 24 – 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 le Directeur départemental des finances publiques , et Madame la Rectrice de l'Académie de Poitiers,

Elles s'obligent à notifier à la partie cocontractante 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 **trois (3)** exemplaires, un pour Monsieur le Directeur départemental des finances publiques - service local du Domaine, un pour le bailleur et un pour le service intéressé.

Dont acte sur 11 pages,

**AR Prefecture**

016-200054047-20240212-2024\_02\_12\_10-DE  
Reçu le 12/02/2024  
Publié le 13/02/2024

Le Bailleur,

Le représentant du service occupant,

Monsieur le Directeur départemental des finances publiques de la Charente,

Annexes paraphées et/ou signées :

Annexe 1 : État des risques et pollutions

Annexe 2 : Fiche récapitulative du DTA

Annexe 3 : DPE

Annexe 4 : Pouvoir des personnes habilitées à signer le bail

Annexe 5 : Plan cadastral

Annexe 6 : RIB