Publiée en ligne le : - 4 OCT. 2023

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-YRIEIX
(Haute-Vienne)

DECISION DU PRÉSIDENT n°2023-125 du 13 septembre 2023

Objet : Renouvellement du bail avec le rectorat de l'Académie de Limoges pour le CIO pour la période du 1er septembre 2023 au 31 août 2026.

LE PRESIDENT,

Vu la délibération n° 2023-107 du 7 septembre 2023 portant élection du Président ;

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux différentes délégations de compétences accordées par le Conseil Communautaire au Président ;

Vu la délibération n°2023-116 du Conseil Communautaire en date du 7 septembre 2023 portant délégation d'attribution du Conseil Communautaire au Président et subdélégation aux Vice-Présidents ;

Considérant le renouvellement de bail ci-joint ;

DECIDE

Article 1er : Il est conclu entre la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix et le Rectorat de l'Académie de Limoges pour le CIO un renouvellement de bail pour des locaux situés rue du 8 mai 1945 – 87500 Saint-Yrieix-la-Perche.

Article 2 : La présente mise à disposition est consentie pour une période de trois ans à compter du 1er septembre 2023 soit jusqu'au 31 août 2026.

Article 3 : Il sera rendu compte lors de la prochaine séance du Conseil de Communauté de la présente décision conformément à l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président,

COMMUNAUTE DE COMMUNES 87 (HAUTE-VIENNE) DU PAYS DE SAINT-YRIEIX

P. DARY

Le Président :
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Limoges dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

…../……

Accusé de réception en préfecture
087-248700189-20230913-DP2023330296-AR
Date de télétransmission : 04/10/2023
Date de réception préfecture : 04/10/2023

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA HAUTE-VIENNE
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION DOMAINE
54 RUE MONTESQUIEU
87050 LIMOGES CEDEX

PRISE A BAIL PAR L'ÉTAT

SERVICE PRENEUR

MINISTÈRE DE
L'ÉDUCATION NATIONALE
RECTORAT DE LIMOGES

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-YRIEIX,

collectivité territoriale immatriculée au répertoire INSEE sous le numéro 248700189 ,

située Rue du 8 Mai 1945 -87500 Saint-Yrieix-la-Perche et représentée par son Président, Monsieur Patrick DARY , en vertu de la délibération du Conseil de communauté n°2023-107 du 7 septembre 2023 et de la décision n°2023-125 du 13 septembre 2023.

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

et

2. L'ÉTAT,

représenté par Madame la Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne 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 un **arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2021**,

assisté de Madame la Rectrice de l'académie de Limoges, dont les bureaux sont situés à LIMOGES (87031 cedex 1), 13 rue François Chénieux – CS 23124, 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 :

EXPOSÉ

En vue du renouvellement du bail relatif à l'installation du Centre d'information et d'orientation (CIO) de Saint-Yrieix-la-Perche, l'État (Ministère de l'Éducation Nationale – Rectorat de LIMOGES) a décidé de renouveler le bail des locaux sis à Saint-Yrieix-la-Perche (87500), rue du 8 mai 1945, appartenant à la communauté de communes du Pays de Saint Yrieix.

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 Madame la Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne, un ensemble immobilier à usage de bureaux et administratif, dont la désignation suit :

Localisation : rue du 8 mai 1945 – 87 500 Sain-Yrieix-la-Perche

Références cadastrales et superficie : section AI n°420,

Descriptif des lieux loués :

Des locaux à usage de bureaux situés dans la Maison de l'Emploi de Saint-Yrieix-la-Perche :

- **surfaces privatives : 33,85 m²**

bureaux au 1er étage : 19,70 m²

documentation pour le public au 1er étage : 14,15 m²

(archives au sous-sol : 5,66 m²);

- surfaces mutualisées (part CIO) : 26,69 m²

salle de réunion au RDC : 9,55 m²

accueil public handicapé au RDC : 4,09 m²

cafétéria au 2ème étage : 6,55 m²

sanitaires au 1er étage : 1,50 m²

couloir au 1er étage : 5,00 m²

Superficie utile totale : 60,54 m²

Références cadastrales : section AI n°420

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 180883 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 à compter du 1er septembre 2023 pour s'achever le 31 août 2026 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 **cinq-mille six-cent-soixante-seize euros hors charges/hors taxes (5 676,00 € HC/HT).**

5.2 Régime fiscal

Il est précisé que **ce loyer n'est pas assujetti 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 par le service bénéficiaire, à terme à échoir.**

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 à l'adresse suivante : https://www.chorus-pro.gouv.fr en précisant les :

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

-**code exécutant : FAC0000033**

- numéro d'engagement juridique :

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'éducation nationale et sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur au preneur et dont le RIB est joint en annexe.

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 annuelle du loyer

Les Parties conviennent d'indexer le loyer ci-dessus sur l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indexation annuelle jouera de plein droit à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation devrait donc s'effectuer pour la première fois le **1er septembre 2024**, en prenant :
1. Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié à la date de la prise d'effet du bail, soit celui publié au titre du **1er trimestre 2023** soit **128,59**.
2. Pour indice de comparaison, le dernier indice ILAT publié au jour de l'indexation du même trimestre.
Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.
Le Bailleur adressera une lettre à l'adresse de quittancement du service occupant, dès parution de l'indice de référence, le nouveau montant du loyer indexé et les éléments de calcul le justifiant à l'adresse suivante :

Ministère de l'Éducation Nationale
Rectorat de LIMOGES
13 rue François Chénieux
CS 23124
87031 Limoges cedex 1

Article 6 – Franchise

NEANT

Article 7 – 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. 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 8 – 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 n° 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 9 – État des lieux

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

Le Preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués les 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.

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.

Article 10 – 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 11 - 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 indemnisations 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).

Article 12- Dossier technique amiante (DTA)

Article 12-1 : 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 1er 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.

Article 12-2 : 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 12-3 : 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 Ier : 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 agrée, vierge de toute remarque.

Article 12-4 : 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 12-5 : 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 13 - 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 1), le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Article 14 - 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 15 – 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.

Le Preneur pourra, après accord préalable du Bailleur et des représentants de la résidence, 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, après accord préalable du Bailleur et des représentants de la résidence, 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.

Article 16 – Imposition et contributions

Il est précisé que le montant annuel forfaitaire des charges d'élève à **MILLE CINQ-CENT SEPT EUROS (1 507 €)**, dont le paiement s'effectuera trimestriellement en même temps et dans les mêmes conditions que le loyer.

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.

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.

le preneur fournira annuellement une attestation du contrat d'entretien des installations de chaufferie ou un bon d'intervention ou une facture justifiant l'entretien des installations de chauffage.

Le preneur aura à sa charge l'ensemble des fluides (eau, gaz, électricité) correspondant à sa consommation et les abonnements (compteurs, téléphone, internet).

Il est également rappelé que le II de 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 et après en avoir informé le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance, 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 la Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne – Service local des domaines - d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire.

Article 20 – Renouvellement du bail

Lorsqu'elle sera arrivée à son terme, soit le **31 août 2026**, et sauf intention contraire notifiée par l'une des parties à l'autre partie, au moins six (6) mois avant pour le preneur et six (6) mois avant pour le bailleur, 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. En outre, le nouveau loyer ne pourra excéder l'actualisation du loyer initial 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. À cet effet, l'indice de base est l'ILAT publié au titre du **1er trimestre 2023**.

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 :

- Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix

- Tél : 05-55-08-88-76

- Mail : info@communaute-saint-yrieix.fr

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 : Madame la Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne, Service local des domaines et Madame la Rectrice en leurs bureaux respectifs.

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 la Direction régionale des Finances publiques, un pour le bailleur et un pour le service intéressé

Dont acte sur DOUZE (11) pages,

Dont acte,

Fait à Limoges, le

Le Bailleur,	Le représentant du service occupant,
La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne	

Annexes paraphées et/ou signées :

Annexe 1 : dossier de diagnostics techniques

Annexe 2 : plan cadastral