



C O N V E N T I O N
POUR LE RENOUELEMENT DU BAIL DE LOCATION DES
BUREAUX DE L'INSPECTION ACADEMIQUE, SITUES 35-37
RUE DU CHATEAU D'EAU A ROYAN

D. n° 15.057

La Ville de ROYAN représentée par son Député-Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2014, intervenue pour l'application des articles L.2122.22 et L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux modalités de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au profit du Maire, rendue exécutoire le 16 avril 2014, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales, lui-même représenté par son Premier Adjoint, Monsieur Patrick MARENGO, en vertu de l'arrêté ASG n° 14.0689 en date du 17 avril 2014, rendu exécutoire le 17 avril 2014, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

Vu le projet de bail à conclure avec l'Etat, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente-Maritime, assisté de Monsieur le Recteur de l'Académie de Poitiers, intervenant en qualité de représentant du Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la recherche, pour la location de bureaux,

D E C I D E

- de signer un bail avec Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente-Maritime, assisté de Monsieur le Recteur de l'Académie de Poitiers, intervenant en qualité de représentant du Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la recherche, pour le renouvellement de la location de bureaux, situés 35-37 rue du Château d'Eau à Royan, au profit de l'Inspection Académique.

Ce bail est conclu pour une durée de huit ans, du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2023, moyennant une redevance annuelle de 4 200 euros. Ce loyer sera payable trimestriellement, à terme échu, à raison de 1 050 euros par échéance. Il sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Le bail ne pourra être renouvelé que par reconduction expresse, à la demande du bailleur ou du locataire, six mois avant son expiration, soit au plus tard le 30 juin 2023.

- d'imputer la dépense au budget communal :

- pour le loyer : nature 7 520 – fonction 01
- pour les charges : nature 6419 – fonction 01

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 6 février 2015

Fait à ROYAN, le 4 février 2015
Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint,
Patrick MARENGO

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA CHARENTE-MARITIME
SERVICE DU DOMAINE

BAIL

Renouvellement du bail de location des bureaux de l'Inspection Académique situés 35-37 rue du Château d'eau à ROYAN (17)	
CHORUS : 140917 / 192866	
Adresse complète : 35-37 rue du Château d'eau 17200 ROYAN	
Unité bénéficiaire : Académie de Poitiers - Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale de Charente-Maritime	
Terrain : AH 339 : 1 ha 96 a 30 ca	
Propriétaire : Ville de ROYAN 80 avenue Pontaillac 17200 ROYAN	
Composition des locaux : - Au rez-de-chaussée : accueil, secrétariat, 3 bureaux, salle de réunion, sanitaires - Superficie totale : 91 m ²	
Durée du bail : 9 ans	Point de départ de la location : 1 ^{er} janvier 2015 Fin de la location : 31 décembre 2023
Montant du loyer annuel : 4 200 €	Indice ILAT : 107,44
Avis du service du Domaine du 9 décembre 2014	(2 ^{ème} trimestre 2014)

Entre les soussignés :

1°) La Ville de ROYAN, numéro SIREN 211 703 061, dont les bureaux sont situés 80 avenue Pontaillac à ROYAN, représentée par son Maire, agissant au nom et pour le compte de la Ville de ROYAN, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du **04 FEV. 2015**
partie ci-après dénommée "**le bailleur**",

d'une part,

2°) L'Etat, représenté par le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente-Maritime, dont les bureaux sont situés 14 rue Réaumur à LA ROCHELLE (17), agissant en application du code général de la propriété des personnes publiques et en vertu de la délégation de signature consentie par Madame Béatrice ABOLLIVIER, Préfète de la Charente-Maritime, aux termes d'un arrêté n°12-446 du 22 février 2012, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère des Finances et des Comptes Publics,

Assisté de Monsieur le Recteur de l'Académie de Poitiers, dont les bureaux sont situés 22 rue Guillaume VII le Troubadour à POITIERS (86), intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche,
partie ci-après dénommée "**le preneur**",

d'autre part,


Le Recteur
Jacques MORET


Pm

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte administratif en date du 14 mars 2006, l'Etat (Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche) a décidé de prendre en location des bureaux appartenant à la Ville de ROYAN situés 35-37 rue du Château d'eau à ROYAN, en vue d'installer les bureaux des services de l'Inspection Académique. Cette location, d'une durée de neuf années, entières et consécutives, a commencé à courir le 1^{er} janvier 2006.

Ce bail venant à expiration le 31 décembre 2014, il y a lieu de procéder à son renouvellement.

CONVENTION

La Ville de ROYAN donne à bail à l'Etat, représenté par le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente-Maritime et le Représentant du Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, les locaux situés 35-37 rue du Château d'eau à ROYAN comprenant :

- Au rez-de-chaussée : accueil, secrétariat, 3 bureaux, salle de réunion, sanitaires
- Superficie totale : 91 m²

La parcelle du bien loué est cadastrée AH 339 et est délimitée par un liseré sur le plan qui figure en annexe 1.

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.

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, notamment le titre 1^{er} 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, ainsi qu'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 neuf années, entières et consécutives, qui commencera à courir le 1^{er} janvier 2015 pour finir le 31 décembre 2023, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après "Résiliation".

ETAT DES LIEUX

Il ne sera pas dressé d'état des lieux dès lors que cette formalité a été accomplie au début de la première location.

Le preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués les installations ou aménagements qu'il juge opportuns, après en avoir informé le bailleur. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais ces installations ou aménagements.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4 200 €)**.

Ce loyer annuel sera payable trimestriellement et à terme échu, à raison de **MILLE CINQUANTE EUROS (1 050 €) par échéance**.

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche et sera versé sur le compte de la Ville de ROYAN.

Aucun dépôt de garantie ne sera versé.

M

fu
M

La Ville de ROYAN s'engage à assurer le nettoyage des locaux occupés par les services de l'Inspection Académique, à raison de trois heures par semaine.

Les charges de personnel correspondantes seront remboursées à la Ville de ROYAN à raison de MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET UN EUROS QUATRE CENTIMES (1 461,04 €) pour l'année 2015.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera indexé chaque année, à la date 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). Le dernier indice de référence pris en compte est celui du 2^{ème} trimestre 2014, soit 107,44.

Il ne sera pas établi d'avenant de révision de loyer, les modalités correspondantes étant nettement définies par les présentes.

CHARGES, IMPOTS ET TAXES

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 aux locaux loués 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 ; 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.

VENTE DES IMMEUBLES LOUES

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

RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié à la volonté des parties par lettre recommandée avec avis de réception, six mois à l'avance lorsque la demande émane du bailleur, trois mois à l'avance si elle émane du preneur.

RENOUVELLEMENT

Le bail ne pourra être renouvelé que par reconduction expresse, proposée par le bailleur ou demandée par le locataire, six mois avant l'expiration du bail, soit au plus tard le 30 juin 2023.

Faute d'accord exprès de l'une ou l'autre partie, le bail sera caduc.

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. De même, il assurera le remplacement des éléments d'équipement défectueux qui se trouvent à l'intérieur des locaux et notamment les vérifications et opérations de mises aux normes des installations électriques, telles que prévues par le décret du 14 novembre 1988 dans le cadre de la protection des travailleurs contre les dangers des courants électriques.
- 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. En application de l'article 1755 du code civil, aucune des réparations réputées locatives ne sera à la charge du locataire si celles-ci sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure.
- 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.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les preneurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de la Charente-Maritime le 13 février 2006 sous le n° 06-511.

La Ville de ROYAN, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objets des présentes, est listée par cet arrêté.

Elle est concernée par un Plan de Prévention de Risques naturels (PPRn) prescrit le 27 octobre 2008 pour des aléas de littoraux (érosion et submersion marines) et d'incendies de forêt.

Par ailleurs, la commune n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques technologiques (PPRt).

La commune est située dans une zone de sismicité faible (zone 2).

Un état des risques demeurera annexé au présent bail (annexe 2).

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

M



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, le service du Domaine a seul qualité pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'Agent judiciaire des Finances Publiques 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 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.

REGIME FISCAL

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement (article 10-1 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969).

ELECTION DE DOMICILE

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

Le bailleur à ROYAN ;

Pour le preneur, le Représentant du Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche et le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente-Maritime en leurs bureaux.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour le bailleur, un pour le service intéressé et un pour le service du Domaine.

DONT ACTE

Fait à LA ROCHELLE, le **23 FEV. 2015**

Le bailleur,

Pour le Député-Maire
et par délégation,
Le Premier Adjoint,

Patrick MARENGO



Le Représentant du Ministère
de l'Education Nationale,
de l'Enseignement Supérieur
et de la Recherche,



Le Recteur

Jacques MORET

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques
de la Charente-Maritime,

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques
par délégation
le chef de la division

Noëlle VIAUD

PM

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
ROYAN

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/11/2014
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

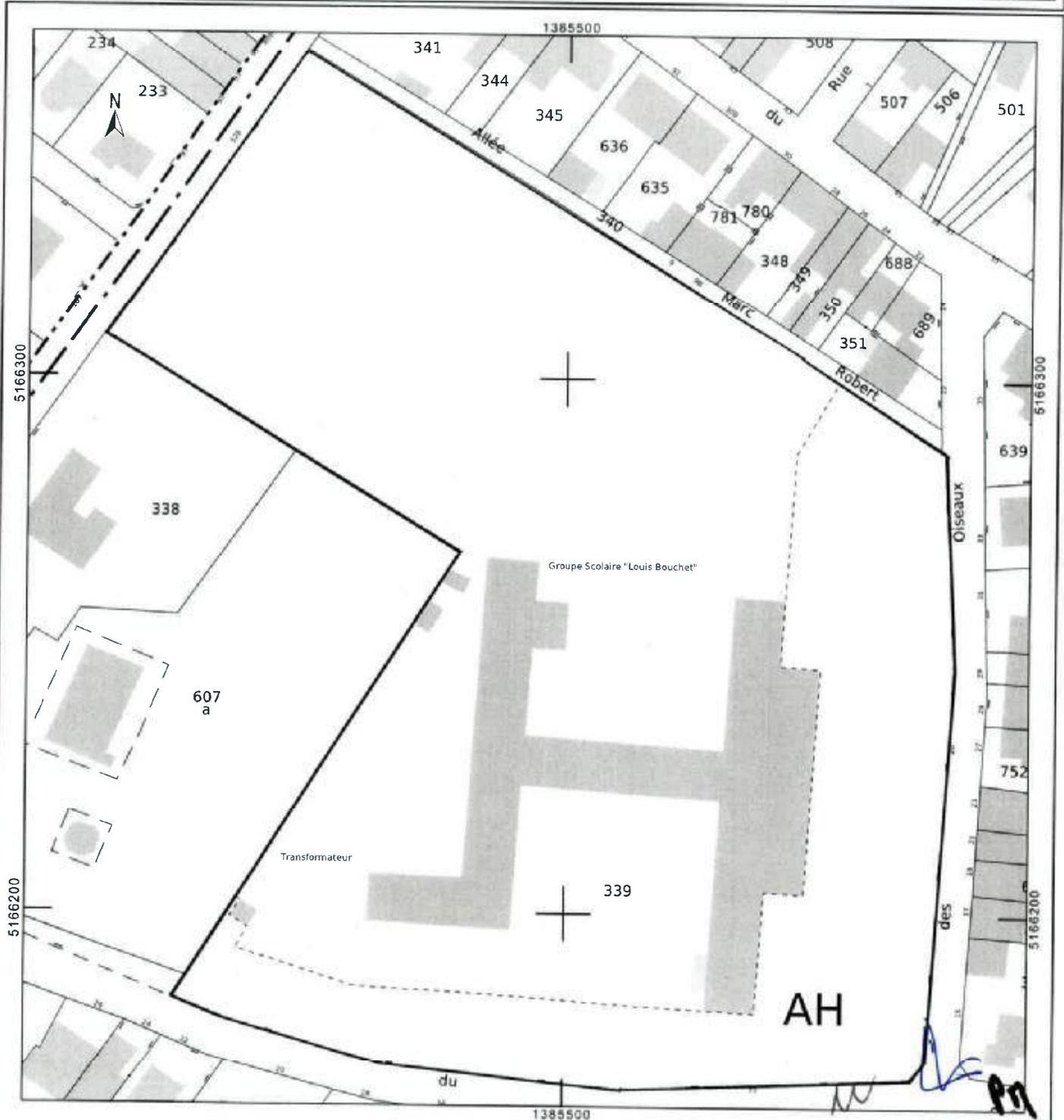
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
Branche de Saintes 4 Cours Charles De
Gaulle 17108
17108 SAINTES Cedex
tél. 05 46 96 51 54 -fax
ptgc.170.saintes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
de la protection des populations

Service de prévention et
d'éducation aux risques

ARRÊTÉ N° 11-1316

**Relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur
les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de**

Royan

Le préfet du département de la Charente-Maritime

Chevalier de la légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu les décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français;

Vu l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié listant les communes du département de la Charente-Maritime où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

Vu l'arrêté préfectoral n° 08-4205 du 27 octobre 2008 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de Royan;

Vu l'arrêté préfectoral n° 11-854 du 8 avril 2011 portant mise à jour de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Charente-Maritime;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime,

W

Cl
Pn

ARRÊTE

Article 1 : le dossier d'information concernant la commune de Royan annexé à l'arrêté n° 08-4205 du 27 octobre 2008 est mis à jour.

Article 2 : l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Royan, prévue aux paragraphes I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, porte sur les risques d'incendies de forêt et littoraux (érosion et submersion marines) et de sismicité.

Article 3 : les éléments nécessaires à cette information sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté qui comprend :

- une fiche synthétique listant les risques auxquels la commune est exposée,
- une cartographie au 1/25 000 délimitant les zones exposées et indiquant la nature des risques dans chacune des zones exposées.

Ce dossier communal d'information est librement consultable en préfecture et en mairie de Royan et est accessible sur internet à partir des sites :

- <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr>,
- <http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr>,

Article 4 : ces informations sont mises à jour à chaque arrêté modifiant la situation de la commune de Royan au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'environnement.

Article 5 : hormis les risques cités à l'article 1 et dans la fiche synthétique mentionnée à l'article 2 et annexée au présent arrêté, tout autre type de risques est exclu du champ de l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Article 6 : le présent arrêté sera :

- notifié au maire de la commune de Royan qui assurera son affichage en mairie,
- adressé à la chambre départementale des notaires,
- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

Il fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal *Sud-Ouest*.

Il sera accessible sur internet à partir des sites :

- <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr>,
- <http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr>,
- <http://www.prim.net>.

Article 7 : le présent arrêté s'applique à compter du 1er mai 2011.

Article 8 :

- le secrétaire général de la préfecture,
 - le sous-préfet de l'arrondissement de Rochefort,
 - le maire de la commune de Royan,
 - le directeur départemental de la protection des populations,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Rochelle, le 18 avril 2011

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
Julien CHARLES



PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Commune de Royan

Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 08-4205
11-1316

du 27 octobre 2008
18 avril 2011

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui non

Prescrit

date 27 octobre 2008

aléa Littoraux (érosion et submersion marines)
Incendies de forêt

date _____
date _____
date _____
date _____
date _____
date _____

aléa _____
aléa _____
aléa _____
aléa _____
aléa _____
aléa _____

Les documents de référence sont :

La carte annexée à l'arrêté préfectoral de prescription du PPRn

Consultable sur Internet
Consultable sur Internet _____
Consultable sur Internet _____

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non

date _____
date _____
date _____

effet _____
effet _____
effet _____

Les documents de référence sont :

Consultable sur internet _____
Consultable sur internet _____
Consultable sur internet _____

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5 Moyenne zone 4 Modérée zone 3 Faible zone 2 Très faible Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

carte informative au 1/25 000 délimitant les zones exposées et indiquant la nature des risques dans chacune des zones exposées

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 18 avril 2011

Le préfet de département

W *PK*