

**Nombre de membres**

27

**Nombre de présents**

12

**Pouvoirs :**

8

**Nombre d'absents**

15

**Nombre de votants**

20

**Quorum**

14

**CENTRE de GESTION de la****FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE****d'EURE-ET-LOIR****Séance du 27 juin 2025**

L'an deux mil vingt-cinq, le 27 juin 2025 à 14h30, le Conseil d'Administration du Centre de gestion de la fonction publique territoriale d'Eure-et-Loir dûment convoqué le 18 juin 2025 s'est réuni sous la présidence de Monsieur Bertrand MASSOT.

**Etaient présents :**

- Martine BOUILLARD, Adjointe au Maire du COUDRAY,
- Marie-Claude BENOIT-MOUSSEAU, Adjointe au Maire de NOGENT-LE-ROTROU,
- Michel CHARPENTIER, Maire de FONTENAY-SUR-EURE,
- Alain CONTREPOIS, Conseiller municipal de CHARTRES,
- Benoît DELATOUCHE, Maire de BARJOUVILLE,
- Jean-Luc DUCERF, Maire d'AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN,
- Philippe GALIOTTO, Maire de COLTAINVILLE,
- Jacky GAULLIER, Maire de SAINT-GEORGES-SUR-EURE,
- Bertrand MASSOT, Maire de LUISANT,
- Benoit PELLEGRIN, Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE BEAUCE,
- Jean-Louis RAFFIN, Maire de CHATEAUNEUF-EN-THYMERAI,
- Max VAN DER STICHELE, Maire de VER-LES-CHARTRES,

**Pouvoirs :**

- François BELHOMME, Maire d'EPERNON, a donné pouvoir à Bertrand MASSOT,
- Hélène DENIEAULT, Maire de CHALLET a donné pouvoir à Philippe GALIOTTO,
- Bernard GOUIN, Vice-Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BONNEVALAIS, a donné pouvoir à Michel CHARPENTIER,
- Sylvie HONNEUR-BUCHER, Conseillère départementale d'Eure-et-Loir, a donné pouvoir à Marie-Claude BENOIT-MOUSSEAU,
- Patrick LAFAVE, Conseiller de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES FORETS DU PERCHE, a donné pouvoir à Benoit PELLEGRIN,
- Corine LE ROUX, Maire de BOUTIGNY PROUAS a donné pouvoir à Jean-Luc DUCERF,
- Martine MOKHTAR, Administratrice du CCAS de CHARTRES, a donné pouvoir à Alain CONTREPOIS,
- Damien STEPHO, Maire de VERNOUILLET, a donné pouvoir à Jean-Louis RAFFIN,

**Absents excusés :**

- Marie-Pierre DAVID, Adjointe au Maire de LÈVES,
- Evelyne LEFEBVRE, Conseillère départementale d'Eure-et-Loir,
- Olivier MARCADCION, Maire adjoint de LUCÉ,

**Absents :**

- John BILLARD, Maire du FAVRIL,
- Ghizlan CHOUAYB, Conseillère municipale de CHATEAUDUN,
- Lydie GUERIN, Administratrice de la CAISSE DES ECOLES DE DREUX,
- Caroline VABRE, Adjointe au Maire de DREUX,
- Laurent ARCHENAULT, Payer départemental

**Secrétaire de séance :**

- Martine BOUILLARD, Adjointe au Maire du COUDRAY,

**Assistaient également :**

- Gabrielle BARRETT-JACQUET, Directrice générale,
- Oriana CAUQUIS, Directrice générale adjointe,

## Délibération n° 2025 – D – 28

## Conseil d'administration

## Séance du 27 juin 2025

**Objet : Location de bureaux et salles de formation : Approbation et autorisation de signature d'un renouvellement de bail avec l'organisme « CANOPÉ »**

Exposé de Monsieur Bertrand MASSOT, Président,

Vu la délibération n°2022 D 36 du 22 juin 2022 autorisation la conclusion d'un bail avec le réseau Canopé pour une durée de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022 pour louer un espace de bureaux et de formation à l'étage du bâtiment du centre de gestion à Luisant à raison de 92,40€/m<sup>2</sup>/an, soit un montant annuel de 26 437€ révisable.

Considérant que le réseau Canopé a sollicité le renouvellement du bail pour louer une surface identique de 286.12 m<sup>2</sup> pour une destination identique (bureaux et formation).

Considérant que le centre de gestion propose désormais un loyer de 105€/m<sup>2</sup>/an, soit un loyer annuel de 30 042.60€HC révisable ; Il est convenu de passer le montant de la provision sur charges locatives annuelle de 45.60€/m<sup>2</sup> à 57.6 € /m<sup>2</sup> pour limiter les rappels en fin d'année

Considérant que le réseau Canopé a accepté les conditions susvisées de renouvellement du bail, sous réserve de l'avis favorable des Domaines,

Il est proposé au conseil d'administration :

- d'approuver le renouvellement du bail de l'ensemble de bureaux et salles de formation décrit ci-dessus aux conditions financières proposées ci-dessous, au Réseau Canopé à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025,
- d'autoriser le Président à signer le bail à intervenir tel que joint en annexe, entre le centre de gestion et Réseau Canopé, et à procéder à toutes les formalités nécessaires pour la mise en location des lieux, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025

Vu l'avis des membres du Bureau réunis en date du 12 juin 2025,

Les membres du Conseil d'administration décident, à l'unanimité :

- d'approuver le renouvellement du bail de l'ensemble de bureaux et salles de formation décrit ci-dessus aux conditions financières proposées ci-dessous, au Réseau Canopé à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025,
- d'autoriser le Président à signer le renouvellement de bail à intervenir tel que joint en annexe, entre le centre de gestion et Réseau Canopé, et à procéder à toutes les formalités nécessaires pour la mise en location des lieux, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025.

Le Président,

Bertrand MASSOT



Certifié exécutoire compte tenu  
De la transmission en préfecture le :  
De la publication le :

– 1 JUIL. 2025

Par délégation,  
La Directrice Générale  
Gabrielle BARRETT-JACQUET

## RENOUVELLEMENT DE BAIL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le **CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE D'EURE-ET-LOIR**, dont le siège est à **LUISANT (28600)**, **9 rue Jean Perrin Maison des Communes**, identifiée au **SIREN** sous le numéro **282800374**, représenté par Monsieur Bertrand MASSOT, Président du Centre de Gestion de la Fonction Publique territoriale d'Eure et Loir, et habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'Administration dudit centre du 27 juin 2025,

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »

D'une part,

**ET**

**RESEAU CANOPE**, Etablissement public national à caractère administratif régi par les articles D 314-70 et suivants du code de l'éducation, sis **1 avenue du Futuroscope, téléport 1, bâtiment @4, CS 80158, 86961 Futuroscope cedex**, n° **SIRET 180 043 010 014 85**, n°**TVA intracommunautaire FR62180043010**, représenté par sa Directrice générale, Madame Marie-Caroline MISSIR,

Ci-après dénommé « **le Preneur** »,

D'autre part,

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

**Il a été convenu ce qui suit :**

### EXPOSÉ :

Vu le bail signé en date du **17 octobre 2022**,

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis **28600 LUISANT** dont la désignation suit.

L'opérateur de l'Etat, Preneur, souhaite renouveler le bail afin de pérenniser ses services dans les lieux loués, ce que le présent bail lui confère selon les modalités définies ci-dessous :

### Article 1 – Objet du contrat

Le Bailleur donne à bail au preneur des locaux à usage de bureaux et des locaux de formation, dont la désignation suit :

Localisation : **9 rue Jean Perrin, 28600 LUISANT**

Descriptif des lieux loués :

Immeuble comprenant :

1°) Bloc Est 1<sup>er</sup> étage : Espace de Bureaux :

a) Local « photocopie » - d'une surface de **15,09 m<sup>2</sup>**

- b) Local « Archives » - d'une surface de 7,84 m<sup>2</sup>
- c) Local « Secrétariat » - d'une surface de 30,65 m<sup>2</sup>
- d) Sanitaires d'une surface de 6,52 m<sup>2</sup>
- e) Circulation : 13,66m<sup>2</sup>

**2°) Bloc Nord 1<sup>er</sup> étage :**

- f) Salle de réunion « Jean Feugereux » - d'une surface de 68 m<sup>2</sup>
- g) Salle de réunion « Paul Vialar » - d'une surface 54 m<sup>2</sup>
- h) Un espace « cafétéria » d'une surface de 18,72 m<sup>2</sup>
- i) Sanitaires d'une surface de 7,25m<sup>2</sup>
- j) L'esplanade d'une surface de 55,10 m<sup>2</sup>
- k) Un local « entretien » avec un point d'eau d'une surface de 6,86 m<sup>2</sup>
- l) Une armoire électrique (GT) d'une surface de 2,43 m<sup>2</sup>

Soit un total de **286,12 m<sup>2</sup> SUB**

**3°) Stationnement souterrain sécurisé**

- 5 emplacements de parking, dont deux matérialisés, à usage du personnel exclusivement

**4°) Stationnement de surface :**

- Usage libre

Sont annexés au présent acte :

- Les plans des locaux loués (annexe 6)

**Article 2 – Réglementation applicable**

Les droits et obligations des 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 recevoir du public en qualité d'ERP de catégorie 5 et de type W.
- de formations ;

**Article 4 – Durée du contrat**

Le présent bail est consenti au Preneur pour une durée de trois (3) années entières et consécutives à compter du 01/09/2025 pour se terminer le 31/08/2028, 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 105€/ m<sup>2</sup>, soit pour les locaux loués un loyer de TRENTE MILLE QUARANTE DEUX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (286,12 m<sup>2</sup> x 105 € = 30042.60 EUR HC) 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 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 Preneur, à terme échu en quatre versements égaux, et pour la 1<sup>ère</sup> fois, le 30 novembre 2025.

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 :

- le numéro SIRET : 110 002 011 00044
- le code exécutant
- le numéro d'engagement juridique

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le Preneur 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 révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation "I.N.S.E.E.".

Pour effectuer la révision, le dernier indice connu à la date anniversaire du bail sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

La formule de calcul sera la suivante : (loyer hors charges X dernier indice connu à date anniversaire) / indice du même trimestre de l'année précédente

L'indice ILAT de base sera le dernier publié au jour de la signature du bail.

## 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 salubrité.

Il assurera au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail conformément à l'article 1719 du code civil.

Le Bailleur n'est tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil. Ainsi, 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 tout état de cause, le bailleur se doit de rembourser le preneur qui aurait effectué des travaux normalement dévolus au bailleur sur le bien loué dès lors que le Bailleur aura été mis en demeure par courrier en recommandé avec accusé de réception de procéder à la réalisation desdits travaux, mise en demeure restée sans réponse du Bailleur dans le délai d'un (1) mois.

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, dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil, ou la force majeure, celles-ci seront à sa charge (peintures, moquettes, remplacements d'appareils, etc.).

Le "Bailleur" déclare que l'immeuble dont dépendent les biens loués a été construit en vertu d'un permis de construire postérieur au 1er juillet 1997, et donc non soumis à l'établissement d'un dossier technique amiante.

#### Article 7 – Obligations du Preneur

Le Preneur devra jouir des lieux raisonnablement et suivant la destination consentie par le présent bail. Il devra se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ; notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, règlement de sécurité, etc. et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité, etc.

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, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, tous autres travaux de réparation et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur, qu'ils soient rendus nécessaires par la vétusté ou pour tout autre cause, par dérogation à l'article 1755 du code civil.

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 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.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation préalable du Bailleur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes lui appartenant et d'une manière générale, tous agencements de son fait dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

#### Article 8 – État des lieux

A la prise de possession, il a été dressé en 2022 en double exemplaire, un état de lieux contradictoire et un inventaire des objets qui pouvaient se trouver dans les locaux. S'agissant d'un renouvellement, l'état des lieux initial et l'inventaire sont conservés ( joints en annexe).

A la restitution des locaux, il sera dressé amiablement et contradictoirement par le Bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le Preneur (ou son représentant dûment accrédité), un état des lieux et un inventaire des objets qui pourraient se trouver dans les locaux, en double exemplaire.

Après en avoir informé le Bailleur et avec accord de ce dernier, le Preneur est autorisé à faire à ses frais dans les locaux loués les installations et aménagements qu'il juge opportuns conformément aux dispositions de l'article 14.

#### Article 9 – Visite des locaux

Durant le bail, 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 6 mois qui précéderont l'expiration du bail à son terme normal ou anticipé, 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 indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Cet état est demeuré ci-annexé (annexe 3) après mention et le Preneur déclare en prendre connaissance dès réception.

#### Article 11 – 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 4), le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

#### Article 12 – 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 13 – 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, après accord du Bailleur.

Le Preneur ne pourra pas effectuer des travaux de gros œuvre pouvant compromettre la solidité de l'ouvrage (le gros œuvre étant limité aux fondations, murs porteurs et toiture).

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, pour les travaux qu'il aura autorisés.

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.

#### Article 14 – Charges, 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 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, entretien des locaux etc.). Ainsi, le Preneur réglera au Bailleur sa quote-part de charges, à caractère locatif, à titre provisionnel. La liste des charges récupérables est jointe en annexe 2.

Il est convenu une provision sur charges mensuelle de 4.8 € /m<sup>2</sup> qui sera appelée par le Bailleur en sus du loyer, suivant les mêmes modalités que le loyer (au trimestre).

Le Bailleur communique impérativement au Preneur, le décompte, puis la régularisation des comptes de charges, au plus tard avant le terme de l'année suivant celle au titre de laquelle ils sont établis.

Il est précisé que le Preneur, établissement public national à caractère administratif est exonéré de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, conformément à l'article 1521-II du code général des impôts.

Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande et dans un délai de trente (30) jours, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci (contrats, factures etc.). A défaut de régularisation annuelle ou de la production de justificatifs, les charges pourront faire l'objet d'un rappel de charges indues.

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 tuyauterie, 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 ;
- Les dépenses de personnels autre que celles correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales,

Il est 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 15 – Assurance contre l'incendie**

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 16 – 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. Tout changement d'état de la personne du Preneur (par exemple transfert à un autre service de l'Etat) devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'évènement, sous peine de résiliation des présentes.

#### **Article 17 – Résiliation**

Dans le cas où pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, transfert, fusion 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 Bailleur par lettre recommandée en accusé de réception six (6) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

#### **Article 18 – Clause résolutoire et clause pénale :**

##### **18.1 : clause résolutoire :**

A défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant du présent bail ou des obligations qui lui sont imposées par les dispositions légales ou réglementaires, et un (1) mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, et sans aucune formalité judiciaire si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si dans ce cas, le Preneur refusait de quitter les locaux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision et sans caution.

##### **18.2 : clause pénale :**

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points au profit du " Bailleur " auquel le " Preneur " devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

#### **Article 19 – Renouvellement du bail**

A l'issue du présent bail, la poursuite de la location devra être expressément constatée par un nouveau bail, sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois à l'avance.

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.

En cas de congé notifié par le Preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre preneur en accord avec le Bailleur.

#### **Article 20 – Transfert de propriété des immeubles loués**

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.

#### **Article 21 – Coordonnées en cas d'urgence ou d'intervention**

En cas d'urgence ou d'intervention du ressort du Bailleur, le Preneur pourra joindre :

- En dehors des plages d'ouverture au public du Centre de gestion :

- Nom : Gabrielle BARRETT-JACQUET – directrice générale  
- Tél : 06.64.87.35.98  
- Mail : [direction@cdg28.fr](mailto:direction@cdg28.fr)

- Dans les plages d'ouverture au public du Centre de gestion (du lundi au vendredi, 9h00-12h00 ; 14h00-16h30, 16h le vendredi), par ordre de priorité :

MESLARD Nathalie – assistante administrative et chargée d'accueil  
Tél : 02.37.91.43.40  
Mail : [secretariat.general@cdg28.fr](mailto:secretariat.general@cdg28.fr)

CAUQUIS Oriana – Directrice générale adjointe  
Tél : 02.37.91.43.47  
Mail : [secretariat.general@cdg28.fr](mailto:secretariat.general@cdg28.fr)

#### **Article 22 – 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'Etat est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'Etat est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'Etat 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, et sauf en cas d'urgence justifiant la saisine d'une juridiction compétente statuant en référé, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable, dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du litige.

Dès lors, que le présent bail est régi par les dispositions du code civil, les éventuels litiges qui n'auront pu être réglés à l'amiable seront du ressort exclusif de la juridiction de l'ordre judiciaire territorialement compétente.

#### **Article 23 – 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, Réseau Canopé - 1 avenue du Futuroscope - Téléport 1 - Bâtiment @4 - CS 80158 - 86961 FUTUROSCOPE cedex, représenté par sa Directrice générale Madame Marie-Caroline MISSIR, en leurs bureaux respectifs.

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 régionale des finances publiques, du Bailleur et du Preneur.

Dont acte sur 9 pages,

Fait à ..... le.....

<u>Le Bailleur</u>	<u>Le Preneur</u>
--------------------	-------------------

Annexes paraphées et/ou signées :

Annexe 1 : Etat des lieux initial 2022 et inventaire

Annexe 2 : liste des charges récupérables

Annexe 3 : État des risques et pollutions

Annexe 4 : DPE

Annexe 5 : RIB

Annexe 6 : plan des locaux objet du présent bail