



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REGION
PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR ET DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

POLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION FRANCE DOMAINE
Gestion Domaniale

RENOUVELLEMENT DE BAIL

BAIL N° 647

BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT

Bail de location de la caserne située à: GARDANNE-Bouches du Rhône	
Code unité immobilière :	UI 1 130 041
Adresse :	Avenue Maurel Agricol
Unité bénéficiaire :	Gendarmerie
Propriétaire :	Département des Bouches du Rhône
Composition de l'immeuble : locaux de service et 25 logements	
Durée du bail :	9 ans
Point de départ de la location :	15 mars 2016
Montant du loyer annuel	262 095,08 € - charges locatives en sus

Le

Entre les soussignés :

1)Le Département des Bouches du Rhône, représenté par Madame la Présidente du Conseil Départemental ou son représentant, domiciliée Hôtel du Département, 52 avenue de st Just 13 256 MARSEILLE cedex 20.

partie ci-après dénommée le « BAILLEUR »

D'UNE PART

2)L'Etat, représenté par Madame l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence- Alpes- Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, représentant l'Administration chargée des Domaines, dont les bureaux sont à Marseille (13008) – 16 rue Borde, agissant au nom et pour le compte de l'ETAT, en exécution de l'article R 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 3 août 2015, et assisté de Monsieur le Colonel commandant le Groupement de Gendarmerie des Bouches-du-Rhône, 171 avenue de Toulon, 13010 Marseille, représentant la direction générale de la gendarmerie nationale.

partie ci-après dénommée le « PRENEUR »

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un contrat en date du 20 novembre 2007, le Département des Bouches du Rhône a donné à bail à l'Etat (Gendarmerie Nationale), des locaux destinés à usage de caserne de gendarmerie, situés à GARDANNE, pour une durée de 9 ans renouvelable à compter du 15 mars 2007, moyennant un loyer annuel de 237 328,50 euros.

Ce loyer se décomposait d'une partie invariable correspondant aux constructions neuves pour un montant de 150 538,50€ et d'une partie révisable triennalement correspondant aux constructions anciennes d'un montant de 86 790€, qui a été révisé en 2010 (94 394,34€), puis en 2013 (103 569,82€).

Des travaux d'amélioration ont été réalisés augmentant le loyer de 14 506,54€ à compter du 1^{er} août 2014.

Le contrat venant à expiration, les parties ont décidé d'un commun accord de renouveler la location, à compter du 15 mars 2016, englobant la partie « neuve », « ancienne », et « B 12 ».

Le service France Domaine a été consulté sur les conditions financières de l'opération, conformément aux dispositions du décret n°2011-1612 du 22 novembre 2011 et a rendu son avis le 23 novembre 2015 sous la référence n°2015-041L1242.

CONVENTION

Le Département des Bouches du Rhône, agissant es qualité, donne à bail à l'ETAT (Gendarmerie nationale), représenté par Madame l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, Responsable du Service France Domaine, assisté du commandant de groupement de gendarmerie, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit :

**Avenue Maurel Agricol
13120 GARDANNE
Cadastré BE 211**

Consistance :

Ensemble immobilier à usage de caserne de Gendarmerie, 4 bâtiments séparés : 2 bâtiments récents (bâtiment 004 et bâtiment 100) et 2 bâtiments anciens (bâtiments B et C)

1/Locaux de service (situés dans le bâtiment 100) comprenant les bureaux de l'unité et 3 studios pour héberger les gendarmes adjoints-Superficie : 589 m²

2/Logements

-Bâtiment 004

12 logements : 4 type IV de 89,50 m² ; 4 type IV de 83,95 m² ; 1 type IV de 99 m² et 3 type V de 122,40 m²-Superficie : 1 160 m²

-Bâtiment B 003

7 logements : 2 type IV de 76 m², 1 type IV de 75 m², 3 type V de 95 m², 1 type IV de 74 m²-
Superficie : 586 m²

un local détente de 28 m², 7 caves de 7,50 m²

-Bâtiment C 002

6 logements : 2 type V en duplex de 94 m², 2 type V de 95 m² et 2 type IV de 77 m²-
Superficie : 532 m²

6 celliers d'environ 8m² et un local commun de 32 m²

Superficie totale des logements : 2 278 m²

Superficie totale des locaux de service : 589 m²

Superficie totale des annexes (celliers, caves, locaux communs) : 162 m²

Éléments d'équipements : eau courante froide et chaude, électricité, chauffage collectif et individuel au gaz de ville

Tel que le tout se poursuit et comporte, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation.

Cet immeuble sera inscrit au référentiel du parc immobilier de l'Etat système CHORUS RE FX, sous la rubrique « gendarmerie nationale » au titre des immeubles détenus en jouissance.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 9 ans à compter du **15 mars 2016** pour se terminer le **14 mars 2025**.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux ayant été effectué lors du bail initial, il n'y a pas lieu d'en prévoir un autre. Les clauses initialement prévues demeurent sans changement, en ce qui concerne le présent contrat.

PRIX DU BAIL

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **DEUX CENT SOIXANTE DEUX MILLE QUATRE VINGT QUINZE EUROS HUIT (262 095,08€)**.

Le dit loyer payable trimestriellement à terme échu, outre les charges locatives, seules en sus prévues par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Ce loyer sera payable sur mandat du centre administratif financier zonal en région de gendarmerie PACA auprès de la Direction Départementale des Finances publiques des Bouches du Rhône à Marseille.

REVISION DU LOYER

Le loyer est stipulé révisable triennalement selon la méthode définie dans la clause « RENOUELEMENT DU BAIL ».

L'indice de référence étant l'ICC du 3^e trimestre 2015, soit 1608

RENOUELEMENT DU BAIL

A l'issue du présent bail, soit le 14 mars 2025 et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception au moins six mois à l'avance, la poursuite de la location sera constatée par des baux successifs de même durée.

Le nouveau loyer sera alors estimé par le service des domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée. Ce loyer sera stipulé révisable triennalement selon la même méthode.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'Etat 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.

L'Etat pourra éventuellement procéder, sous réserve que le propriétaire ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin de bail au propriétaire.

Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

Le nettoyage des cheminées, chaque année, avant le 1^{er} novembre, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits d'alimentation, citernes, égouts, canalisations, puits perdus sont laissés à la charge de l'Etat.

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 lui 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 maisons ou parties de maisons loués par un service public. L'Etat 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.

Le présent acte, qui est dispensé de la formalité de l'enregistrement (article 10-1 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969), est exonéré du droit de timbre (article 1040-I du code général des impôts) ainsi que de la contribution annuelle représentative du droit de bail prévue par l'article 234 bis I du code général des impôts (cf. article 234 bis II 5° du code général des impôts).

En conséquence, l'Etat n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement .

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'Etat 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'Etat est déterminée suivant les règles de droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Le Bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurance contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

Toutefois, le militaire désigné par le preneur pour occuper un logement aura l'obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du preneur.

TRANSFERT DE SERVICE ET RESILIATION

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 pour ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

En outre et dans le cas où pour quelque cause que ce soit notamment par suite de suppression, fusion ou transfert de service, l'Etat n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge par lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée, trois mois à l'avance (six mois sur demande expresse du bailleur), sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

TRANSFERT DE PROPRIETE DES IMMEUBLES LOUES

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.

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.

PRENEUR

1-Le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

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.

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, France Domaine est compétent 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 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.

ELECTION DE DOMICILE

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

-le Bailleur, le Département des Bouches du Rhône, à son domicile sus-indiqué,

-le Preneur, Madame l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence- Alpes- Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône et Monsieur le Colonel commandant le Groupement de gendarmerie des Bouches-du-Rhône, en leurs bureaux respectifs.

Le présent acte est établi en cinq exemplaires dont deux pour la Direction Générale des Finances Publiques, un pour le Bailleur et deux pour la Gendarmerie.

- D O N T A C T E -

Fait à Marseille, les jour, mois et an sus-indiqués.

Le Département des Bouches du Rhône

Monsieur le Colonel
Commandant le Groupement de gendarmerie
des Bouches-du-Rhône

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directrice Régionale des Finances
Publiques de Provence Alpes Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône,
représentant l'administration chargée des domaines

Par délégation