



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

PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION DES MISSIONS DOMANIALES
PÔLE DE GESTION DOMANIALE

RENOUVELLEMENT DE BAIL

BAIL N° 2216

BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT

Bail de location de la caserne située à: GREASQUE-Bouches du Rhône	
Code unité immobilière : UI 1 130 0777	
Adresse : Lieu dit les pradeaux-Montée des Brigoulets	
Unité bénéficiaire : Gendarmerie	
Propriétaire : Département des Bouches du Rhône	
Composition de l'immeuble : locaux de service -14 logements-annexes	
Durée du bail : 9 ans	Point de départ de la location : 1 ^{er} septembre 2017
Montant du loyer annuel : 161 991,21 € - charges locatives en sus	

Le 10 novembre 2017

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 13256 MARSEILLE cedex 20.

partie ci-après dénommée le « BAILLEUR »

D'UNE PART

2)L'État, représenté par Monsieur l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directeur Régional 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'État, en exécution de l'article R 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 20 octobre 2017, 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

EXPOSE

Aux termes d'un contrat en date du 3 août 2009, le Département des Bouches du Rhône a donné à bail à l'État (Gendarmerie Nationale-Ministère de l'Intérieur), des locaux destinés à usage de caserne de gendarmerie, situés à GREASQUE, pour une durée de 9 ans renouvelable à compter du 1^{er} septembre 2008, moyennant un loyer annuel de 145 152 euros.

Le contrat venant à expiration, les parties ont décidé d'un commun accord de renouveler la location, à compter du 1^{er} septembre 2017.

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 19 décembre 2016 sous la référence n°2016-11L2547.

CONVENTION

Le Département des Bouches du Rhône, agissant es qualité, donne à bail à l'État (Gendarmerie nationale-Ministère de l'Intérieur), représenté par Monsieur l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directeur Régional 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 :

**Lieu dit les Pradeaux
Montée des Brigoulets
13 850 GREASQUE
Cadastré AR 57-60-92**

Consistance :

1/Locaux de service

Sas, accueil, salle planton, salle d'auditions, salle de transmission, bureau commandant de brigade, bureau commandant de brigade adjoint, 2 bureaux gradés, 4 bureaux gendarmes, un local archives, un magasin, 2 chambres de sûreté, 2 sanitaires, circulations, couloirs et local chaufferie

Superficie totale : 233 m²

-Locaux techniques

Garage pour véhicules de services de 60,17 m², local ingrédients de 4,14 m², local groupe électrogène de 10,10 m²

2/Logements

14 logements de type pavillonnaire : 8 type IV de 91 m² et 6 type V de 109 m²

Superficie totale des logements = 1382 m²

3/Annexes

Cour de service de 408,47 m²

Éléments d'équipements : eau courante, cumulus, électricité, chauffage individuel au gaz

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'État 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 1^{er} septembre 2017 pour se terminer le 31 août 2026.

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 indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations constatées en fin d'occupation seront à la charge de l'État ; leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas l'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

PRIX DU BAIL

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **CENT SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (161 991,21€)**, payable trimestriellement à terme échu, charges locatives en sus. 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 4^e trimestre 2016, soit 1645

RENOUVELLEMENT DU BAIL

A l'issue du présent bail, soit le **31 août 2026** 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'État 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'État 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'État.

Les charges sont constituées du montant de remboursement par le preneur du coût du contrat d'exploitation des installations de chauffage, de climatisation, de ventilation, de production et de distribution d'eau chaude sanitaire pris en charge le département. Le montant des charges fait l'objet d'un titre annuel.

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'État.

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^e du code général des impôts).

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

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 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'État, 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'État 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'État est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'État 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 Conseil départemental, à son domicile sus-indiqué,

-le Preneur, Monsieur l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directeur Régional 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.

- DONT ACTE -

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

Le Conseil Départemental

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

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

Par délégation