

**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° 18****BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT**

Bail de location de la caserne située à: SAINT MARTIN DE CRAU-Bouches du Rhône	
Code unité immobilière : UI 1 130 038 001 001	
Adresse : Angle avenue de Nostradamus et rue de la Laure	
Unité bénéficiaire : Gendarmerie	
Propriétaire : Département des Bouches du Rhône	
Composition de l'immeuble : locaux de service logements et annexes	
Durée du bail : 9 ans	Point de départ de la location : 1 ^{er} mars 2016
Montant du loyer annuel 75 619,82€ - 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 13256 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 29 mai 2008, 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 SAINT MARTIN DE CRAU, pour une durée de 9 ans renouvelable à compter du 1er mars 2007, moyennant un loyer annuel de 64 944,64 euros.

Le contrat venant à expiration, les parties ont décidé d'un commun accord de renouveler la location, à compter du **1^{er} mars 2016**.

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 décembre 2015 sous la référence n°2015-097L1414.

CONVENTION

Le Département des Bouches du Rhône, agissant es qualité, donne à bail à l'ETAT (Gendarmerie nationale-Ministère de l'Intérieur), 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 :

**Angle de l'avenue de Nostradamus et rue de la Laure
13310 SAINT MARTIN DE CRAU
Cadastré BA 250-251**

Consistance :

1/Locaux de service (Bâtiment A)

Rez-de-chaussée : hall du public avec banque, local planton, bureau de réception du public, bureau du commandant de brigade avec chambre forte, toilettes, local repos du personnel, deux chambres de sûreté, dégagements. Local minutions avec sas, dégagement.

1^{er} étage : Palier, cinq bureaux, dégagements, sanitaires

Accessible par l'extérieur : garage de 17 m² et local groupe électrogène de 3 m².

Superficie totale : 190 m²

2/Immeuble à usage d'habitation (Bâtiment B)

Elevé de 3 étages sur rez-de-chaussée, comprenant :

Rez-de-chaussée :

-Logement de type V : hall d'entrée, salle de séjour donnant sur loggia, cuisine, 4 chambres dont 1 avec toilette, salle de bains équipée, W.C, dégagement et rangements. Superficie : 90,50 m².

-Logement de type IV : hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, 3 chambres, salle de bains, W.C, dégagements et loggia. Superficie : 75 m²

1^{er} étage: identique au rez-de-chaussée. Superficie : 165,50 m² (90,5+75)

2^e étage: identique au rez-de-chaussée. Superficie : 165,50 m² (90,5+75)

3^e étage : Locaux réservés aux gendarmes adjoints, composés d'une cuisine, trois chambres (dont une avec salle de bains privative équipée, salle d'eau, un petit séjour, dégagement accédant à une vaste terrasse. Superficie (hors terrasse) :57 m².

A l'extérieur : groupe de 5 celliers de 50 m² environ.

3/Immeuble à usage d'habitation (bâtiment C)

Elevé de 2 étages sur rez-de-chaussée, comprenant :

-Rez-de-chaussée : Hall d'entrée de l'immeuble, local commun de 12 m² (garage pour vélos et voitures d'enfants)

Un logement de type IV (hall, séjour, 3 chambres, cuisine, salle de bains, W.C, balcon, dégagement. Superficie : 75 m²

-1^{er} et 2^e étage :2 logements de type IV identiques au précédent-Superficie :150 m².

1 logement de type IV en duplex : au niveau bas : hall, séjour, cuisine, toilette, W.C, dégagement et escaliers en colimaçon accédant au niveau supérieur, et au niveau haut : 3 chambres, salle de bains, W.C., palier d'accès et entrée annexe. Superficie 79 m² environ.

A l'extérieur : 5 celliers anciens pour 49 m² environ et local commun (vélo-poussette)

4/Annexes

Cour de service de 608 m², bloc garage de 68 m², non fermé, couvert uniquement

Superficie totale des logements : 857,50 m²

Superficie totale des locaux de service :190 m²

Superficie totale des annexes (celliers, garages, local commun) : 199 m²

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 **1^{er} mars 2016** pour se terminer le **28 février 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 **SOIXANTE-QUINZE MILLE SIX CENT DIX-NEUF EUROS QUATRE-VINGT-DEUX (75 619, 82€)**.

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. Ces charges ont été estimées à 2 371 € en 2015 sous réserve de leur montant définitif. 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 « **RENOUVELLEMENT DU BAIL** ».

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

RENOUVELLEMENT DU BAIL

A l'issue du présent bail, soit le **28 février 2025**, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'acquiescement 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^e 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.

- DONT ACTE -

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