



**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 DES MISSIONS DOMANIALES**  
**PÔLE D'EVALUATIONS DOMANIALES**

**PROJET DE BAIL N° 2597**

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

<b>Bail de location de la caserne située à : ROQUEVAIRE- Bouches du Rhône</b>	
<b>Code unité immobilière :</b>	
<b>Adresse : Avenue Elsa Triolet</b>	
<b>Unité bénéficiaire : Gendarmerie</b>	
<b>Propriétaire : Département des Bouches du Rhône</b>	
<b>Composition de l'immeuble : locaux de service et 24 logements</b>	
<b>Durée du bail : 9 ans</b>	<b>Point de départ de la location : à réception des locaux</b>
<b>Montant du loyer annuel 276.480 € -</b>	<b>charges locatives en sus</b>

Le

Entre les soussignés :

1-Le Département des Bouches du Rhône, représenté par la Présidente du Conseil Départemental, dont les bureaux sont situés 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 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'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 10 février 2017, et assisté de Monsieur le Colonel commandant le Groupement de Gendarmerie des Bouches-du-Rhône, 171 avenue de Toulon, 13010 Marseille.

partie ci-après dénommée le « PRENEUR »

**D'AUTRE PART**

## EXPOSE

Par décision n° 146969 GEND/SF/IL/PI du 8 décembre 2009 et décision n°717 SG/DEPAFI/SDAI/BAIGN du 28 novembre 2013, la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale a donné son accord à la construction d'une caserne de gendarmerie à ROQUEVAIRE, sur un terrain mis à la disposition du Conseil Départemental par la commune de ROQUEVAIRE.

## CONVENTION

Le Département des Bouches du Rhône donne à bail à l'ETAT (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, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :~~

## DESIGNATION

Avenue Elsa Triolet  
13 360 ROQUEVAIRE  
Cadastrés BP 482-483- 485-486-487

### Consistance :

#### 1/Locaux de service et techniques

-Locaux de service :

Un accueil, une salle de planton, un local d'entretien, un local d'attente, une salle radio, un bureau commandant de brigade, un bureau commandant de brigade adjoint, deux bureaux de gradés, 7 bureaux gendarmes, un espace social, un local technique, un local contrôle alcoolémie, un local reprographie, un local banalisé avec chambre forte, sanitaires

-Pôle de garde à vue :

2 Locaux audition, local multifonctions, local régie repas, sanitaires, 2 chambres de sûreté

-Locaux techniques

Garage, local ingrédients, local groupe électrogène, magasin

Superficie totale : 375,50 m<sup>2</sup> et garage de 108 m<sup>2</sup>

#### 2/Logements

-24 logements en collectif: 1 logement T2 de 52 m<sup>2</sup>, 5 logements T3 de 70 m<sup>2</sup>, 12 logements T4 de 88 m<sup>2</sup>, 4 logements T5 de 106 m<sup>2</sup>, 1 logement T6 de 118 m<sup>2</sup>

Hébergements GAV

-1 logement T3 réversible pour les GAV de 75 m<sup>2</sup>

Superficie totale de 2075 m<sup>2</sup>

Éléments d'équipement : eau froide, cumulus, électricité, chauffage individuel

Extérieurs : Circulations, Stationnement privé et public, cour de service, aire de lavage, espaces

verts, aire de loisirs

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 immobilier des propriétés de l'Etat CHORUS RE FX, au titre des immeubles détenus en jouissance par l'attributaire « gendarmerie nationale ».

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 qui commencera à courir à réception des locaux.

### ETAT DES LIEUX

A la prise de possession et au plus tard dans les huit jours qui suivront la date du présent bail, il sera dressé contradictoirement par le bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant accrédité de la gendarmerie un état des lieux et s'il y a lieu un inventaire en deux exemplaires des objets qui pourraient se trouver dans les locaux.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le bailleur et l'autre par la gendarmerie.

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'Etat ; leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas l'Etat ne sera tenu à l'exécution des travaux.

### PRIX DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT EUROS (276.480 €)** à titre indicatif valeur octobre 2017, le loyer définitif sera constaté dans le bail définitif établi après la réception des locaux), charges locatives en sus.

Loyer calculé conformément aux dispositions de la circulaire modifiée du Premier Ministre en date du 28 janvier 1993 (JO du 31/01/1993) selon le taux de 6%:

-soit du montant des coûts-plafonds en vigueur à l'époque où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie (à titre indicatif, ce montant s'établit actuellement au 07/10/2017 à 4 608 000 €, soit 24 unités de logements à 192 000 € l'une).

-soit des dépenses réelles TTC si elles sont inférieures au montant des coûts-plafonds.

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.

La valeur du terrain n'entrera pas dans l'économie de l'affaire

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**

Ce loyer est stipulé non révisable pendant toute la durée du présent bail.

### **RENOUVELLEMENT DU BAIL**

A l'issue du présent bail, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie, 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 la Division France Domaine 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. L'indice de référence sera le dernier indice connu et publié à la date de réception des locaux.

### **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<sup>er</sup> 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.

### **IMPOSITIONS 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'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 maison louées 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, le service du domaine de la DRFIP est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire du Trésor 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 Groupement de Gendarmerie des Bouches du Rhône 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, 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 Bailleur,  
Le Département des Bouches du Rhône**

**Le Preneur,  
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**

