



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 EXPERTISE ET SERVICE AUX PUBLICS
DIVISION DES MISSIONS DOMANIALES
PÔLE DE GESTION DOMANIALE

RENOUVELLEMENT DE BAIL

BAIL N° 840

BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT

Bail de location de la caserne située à: ORGON- Bouches-du-Rhône	
Code unité immobilière : UI 1 130 0780	
N° CHORUS : 129968	
Adresse : embranchement avenue Jean Moulin et chemin du stade	
Unité bénéficiaire : Gendarmerie	
Propriétaire : Département des Bouches-du-Rhône	
Composition de l'immeuble : locaux de service -19 logements-annexes	
Durée du bail : 9 ans	Point de départ de la location : 15 mai 2018
Montant du loyer annuel : 225.133,66 € - charges locatives en sus	

Le 28 mars 2018

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 11 décembre 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 11 juin 2014, 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 ORGON, pour une durée de 9 ans renouvelable à compter du 15 mai 2009, moyennant un loyer annuel de 205.686 euros.

Le contrat venant à expiration, les parties ont décidé d'un commun accord de renouveler la location, à compter du 15 mai 2018.

La Direction Régionale des Finances Publiques, pôle d'évaluations domaniales, 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 7 mai 2018 sous la référence n°2017-067L1454.

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, assisté du commandant de groupement de gendarmerie, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit :

**Avenue Jean Moulin et chemin du stade
13 660 ORGON
Cadastré AC n° 106 et 107**

Consistance :

1/ Locaux de service

- rez-de-chaussée : un sas d'entrée, local accueil, bureau du planton derrière une banque, local auditions, local transmissions, bureau du commandant de brigade avec chambre forte, bureau de son adjoint, 2 bureaux de gradés, 5 bureaux de gendarme, local archives, magasin, bureau de garde à vue communiquant avec la salle de garde à vue, 2 chambres de sûreté, sanitaires, local technique, vaste atrium circulation centrale.

Superficie totale : 365 m²

- 1^{er} étage : des combles aménageables donnant sur terrasse. Superficie de 111 m²

- Sous-sol : accessible par l'extérieur : locaux techniques composés d'un garage pour les véhicules de service, local ingrédients, local groupe électrogène, chaufferie, local TGBT, escaliers d'accès aux locaux au RDC. Superficie de 129 m²

2/ Logements des gendarmes adjoints

3 studios accessible par une coursive, bloc sanitaire, rangement, espaces collectif avec cuisinette équipée . Ces locaux donnent sur une pergola et un jardin.

Superficie totale des logements : 52 m²

Également 2 emplacements de stationnement avec une cour de service de 440 m².

3/ Logements de fonction

- 11 maisons de type IV jumelées :

En rez-de-chaussée, un péron, hall, dégagement, WC, placard sous escalier, cuisine donnant sur patio central avec séchoir à la suite, séjour donnant sur terrasse avec pergola, chambre, rangement et escaliers.

A l'étage : palier-dégagement, 2 chambres, salle de bain, WC, rangements, terrasse.

Superficie : 100,77 m² chacune.

- 8 maisons de type V jumelées :

En rez-de-chaussée, palier-dégagement, WC, placard sous escalier, cuisine donnant sur patio central avec séchoir à la suite, séjour donnant sur terrasse avec pergola, chambre avec salle d'eau, rangements et escaliers.

A l'étage, 3 chambres, dégagement, vide sur patio, terrasse, salle de bain, WC et rangements.

Superficie : 113,04 m² chacune.

A l'extérieur, 2 emplacements de stationnement par logement et cellier, 2 locaux à vélos, local poubelle et bassin de rétention.

Éléments d'équipements : eau courante froid et chaude, électricité, chauffage individuel au gaz, distribution collective de la télévision et pylône radio.

Récapitulatif des surfaces :

Superficie utile totale : 2588 m² dont 365 m² de bureau

SHON totale : 3003 m²

Cour de service : 440 m² – Parkings : 876 m² – Espaces verts : 4173 m²,

Emprise au sol : 2825 m² – non bâtie : 9145 m².

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

Cet immeuble est 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

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans à compter du **15 mai 2018** pour se terminer le **14 mai 2027**.

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.

MONTANT DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (225.133,66 €)**, 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 « **RENOUVELLEMENT DU BAIL** ».

L'indice de référence étant **l'ICC du 4^e trimestre 2017, soit 1667**

RENOUVELLEMENT DU BAIL

A l'issue du présent bail, soit **le 14 mai 2027** 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 pôle d'évaluations domaniales de la DRFIP des Bouches-du-Rhône 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.

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 par 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'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.

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