

BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT

RENOUVELLEMENT CASERNE DE GENDARMERIE DE SAINT NICOLAS DE LA GRAVE

Bail de location de la caserne de gendarmerie de Saint Nicolas de la Grave (82) / Tarn et Garonne	
Code Unité Immobilière : 820 0 411	
Adresse complète : Boulevard du Tour de Ronde 82210 Saint Nicolas de la Grave	
Unité bénéficiaire : Brigade territoriale	
références cadastrales : E 1293 et E 1296	
Propriétaire : Conseil départemental Tarn-et Garonne	
Composition de l'immeuble : 5 logements et 1 LST	
Durée du bail : Neuf (9) ans	Départ de la location : 16 / 09 / 2017
Montant du loyer annuel : 21 862,50 €	

Entre les soussignés

1°) Monsieur le président du Conseil départemental de Tarn-et-Garonne, agissant au nom du département de Tarn-et-Garonne, demeurant Hôtel du département BP 783 à Montauban CEDEX, en vertu d'une délibération de la Commission permanente du

ci-après dénommé "**le Bailleur**"
d'une part,

2°)– L'ÉTAT, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de Tarn et Garonne, dont les bureaux sont à Montauban, 5/7 allées de Mortarieu, agissant en exécution de l'article R. 4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (C.G.3P) et conformément à la délégation de signature donnée par Monsieur le Préfet du Département de Tarn-et-Garonne suivant arrêté du 4 juillet 2017,

– et assisté du Commandant du Groupement de Gendarmerie Départementale de Tarn-et-Garonne, représentant la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale, **SERVICE UTILISATEUR.**

ci-après ensemble dénommés "**le Preneur**"
d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte administratif en date du 17 octobre 2008, la Conseil Départemental de **TARN ET GARONNE** a donné à Bail à l'**État** (Gendarmerie Nationale), pour une durée de 9 ans à compter du 16/09/2008, un ensemble immobilier sis à Saint Nicolas de la Grave (82210), Boulevard des Fossés, destiné à l'usage de caserne de Gendarmerie.

Ce bail arrivant à son terme le 15/09/2017, la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale a décidé son renouvellement après avis du service des domaines.

Afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit.

ARTICLE 1 : CONVENTION

Monsieur le président du Conseil départemental, agissant ès qualité, donne à bail à l'État représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de Tarn et Garonne assisté du commandant de groupement de gendarmerie l'immeuble dont la désignation suit :

destiné à usage de caserne de gendarmerie, cet immeuble comprend :

- Un bâtiment à usage des locaux de service et techniques et 5 logements de type F4.

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

Cet immeuble est inscrit dans CHORUS sous le n° **148557** à la rubrique "Gendarmerie Nationale" au titre des immeubles détenus en jouissance.

ARTICLE 2 : DESTINATION

La présente location est consentie exclusivement en vue de l'habitation et l'usage des locaux de service et techniques pour la gendarmerie nationale.

ARTICLE 3 : RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux articles 1708 et suivants du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

ARTICLE 4 : DURÉE

La présente location est consentie pour une durée de **neuf (9) années entières et consécutives** qui commence à courir **à compter du 16/09/2017** pour se terminer le 15/09/2026.

ARTICLE 5 : ÉTAT DES LIEUX

L'occupant étant déjà présent dans l'immeuble loué et un état des lieux ayant déjà été établi avec le bailleur, il ne sera pas nécessaire d'en dresser un nouveau à l'occasion du présent contrat auquel il devra être annexé.

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.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS DIVERSES

L'ÉTAT pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radioélectriques (antennes, haubans, etc..). 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 1er novembre, la vidange des puits d'alimentation, citernes, égouts, canalisations, puits perdus sont laissés à

ARTICLE 7: 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'État.

Toutefois, l'article 1521 du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées pour le 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 du Code Général des Impôts) ainsi que de la contribution annuelle sur les revenus locatifs prévues par l'article 234 nonies I du Code Général des Impôts (cf. art. 234 nonies III 3° du C.G.I.).

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

ARTICLE 8 : 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 du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Le bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurances 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.

ARTICLE 9 : TRANSFERT DE SERVICE ET RÉSILIATION

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 par ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat. En outre, et dans le cas où, pour quelque cause que ce soit et 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, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

ARTICLE 10 : TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES LOUES

En cas de cession ou de vente de l'immeuble ou du décès du bailleur, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

ARTICLE 11 : CHARGES RÉCUPÉRABLES

Sont récupérables les charges prévues et fixées par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

ARTICLE 12 : PRIX DU BAIL

La présente location est consentie et acceptée moyennant un **loyer annuel de vingt et un mille huit cent soixante-deux euros et cinquante centimes (21 862,50 €)**, payable trimestriellement et à terme échu sur les mandats du secrétariat général pour l'administration du Ministère de l'Intérieur Sud, en dehors de toute intervention du service France Domaine.

ARTICLE 13 : RÉVISION DU LOYER

Le loyer est stipulé révisable triennalement selon la méthode définie dans la clause « renouvellement du bail ».

ARTICLE 14 : RENOUELEMENT DU BAIL

À l'issue du présent bail, soit le **15/09/2026** et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l'avance, la date de première présentation de la lettre faisant foi, un nouveau bail sera établi et acté par le service local France Domaine.

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 des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié par l'INSEE, intervenue pendant la période considérée.

Ce loyer sera stipulé révisable triennalement selon la même méthode.

Pour l'application de la présente clause, l'**indice de base** retenu est celui de l'**ILAT du 1^{er} trimestre 2017** soit : **109,41** publié au Journal Officiel.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS DU 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 les articles 605, 606, 1719, 1720 du code civil.

4° Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

1° Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du code civil et la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987, ainsi que les travaux qui seraient devenus nécessaires pour la réception du public, conformément aux dispositions qui résulteraient d'une nouvelle réglementation qui interviendrait au-delà de la date de réception des locaux.

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.

Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le preneur aura été privé.

3° Il devra laisser visiter les lieux loués par le bailleur et son architecte, à un moment convenant aux deux parties au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état.

4° Il devra également les laisser visiter pendant la période de préavis avant la fin du bail et en cas de mise en vente, aux jours et heures qui seront fixés en accord entre les deux parties.

ARTICLE 17 : PROCÉDURE

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 (CG3P), l'administration chargée du domaine a seule qualité pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'Agent Judiciaire de l'État est compétent pour suivre les instances relatives à l'exécution des clauses qui tendent à faire déclarer l'État créancier ou débiteur de sommes d'argent.

Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, notamment ceux d'une clause du contrat, le service occupant est seul compétent.

En cas de divergence entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** sur l'application et l'interprétation de la présente convention, le litige ne devra être porté devant le Tribunal compétent qu'après l'échec d'une tentative d'accord amiable constaté au plus tard dans un délai de six mois à partir de la naissance du litige.

ARTICLE 18 : ÉLECTION DE DOMICILE

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

Le **BAILLEUR**, Le Conseil Départemental de Tarn et Garonne, représentée par son Président, en ses bureaux sus-indiqués.

Le **PRENEUR**, l'ÉTAT représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du département de Tarn et Garonne, en ses bureaux sus-indiqués.

Le **SERVICE UTILISATEUR**, Monsieur Le Commandant du Groupement de Gendarmerie du département de Tarn et Garonne en ses bureaux sus-indiqués.

Le présent acte est établi en cinq exemplaires dont un pour le **BAILLEUR**, deux pour le **PRENEUR**, et deux pour le service **UTILISATEUR**.

DONT ACTE.

Fait à Montauban, le

<u>LE BAILLEUR</u> LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL Le Président	
<u>LE SERVICE UTILISATEUR</u> MINISTÈRE de l'INTÉRIEUR GENDARMERIE NATIONALE Le Commandant du Groupement de Gendarmerie du département de Tarn et Garonne	<u>LE PRENEUR</u> l'ÉTAT Le Directeur Départemental des Finances Publiques du département de Tarn et Garonne