

Bail de location de la caserne de Gendarmerie de CAUSSADE (Tarn et Garonne)
CHORUS n° : 148 569
Adresse : 53 rue des Récollets 82 300 CAUSSADE
Unité bénéficiaire : Brigade territoriale
Terrain : Section AS85 de 4 055 m <sup>2</sup>
Bailleur : Département du Tarn et Garonne
Composition des immeubles : locaux techniques, de services et de logements
Durée de la sous-location : NEUF (9) ans / point de départ de la location : 01/06/2018
Montant du loyer annuel 92 378,91€ net de taxes -non soumis à la TVA

**BAIL**  
**de la Caserne de Gendarmerie de CAUSSADE**

Entre les soussignés :

1° – Monsieur le président du Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne, agissant au nom du Département de Tarn-et-Garonne, agissant ès qualité, propriétaire de la caserne de gendarmerie de Caussade en vertu d'une délibération en date du \_\_\_\_\_, demeurant Hôtel du département BP 783 à Montauban Cedex

partie ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »,  
**D'une part,**

2° – L'ÉTAT, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du Tarn-et-Garonne, dont les bureaux sont à Montauban, 5-7 allée de Mortarieu, agissant en exécution de l'article R. 4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) et conformément à la délégation de signature donnée par Monsieur le Préfet du Département du Tarn-et-Garonne aux termes d'un arrêté n° 82-2019-05-02-010 en date du 2 mai 2019,

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

partie ci-après dénommée le « **PRENEUR** »,  
**D'autre part,**

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

## EXPOSE

Aux termes d'un contrat de bail en date du 28 août 2009, Monsieur le Président du Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne agissant ès qualité a donné à bail à l'État un immeuble abritant les locaux administratifs, techniques et des logements de la brigade de gendarmerie de Caussade située 53 rue des Récollets 82300 CAUSSADE.

Ce bail arrivant à son terme le 31 mai 2018, la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale a décidé son renouvellement, conformément à l'article relatif au « renouvellement » dans le bail du 21 janvier 2011.

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

## CONVENTION

Monsieur le président du Conseil Départemental agissant ès qualités, donne à bail à l'ÉTAT, qui accepte, assisté du Commandant de groupement de gendarmerie, un ensemble immobilier dont la désignation suit, sis à CAUSSADE, 53 rue des Récollets, installé sur une emprise de 4 055 m<sup>2</sup> des parcelles cadastrée section AS 85 inscrit sous Chorus sous le n° 148 569.

Cet ensemble immobilier abrite des locaux administratifs et techniques pour une superficie de 385 m<sup>2</sup>.

Les locaux d'habitations se composent de deux logements GAV, cinq logements de types 5 et cinq logements de types 4. Ils se décomposent en appartements et maisons mitoyennes pour une surface de 986,82 m<sup>2</sup>.

Le tout pour une superficie totale de 1 372 m<sup>2</sup>.

Tel au surplus, que ces locaux s'entendent, se poursuivent et comportent, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, les parties déclarant bien connaître les lieux.

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit, étant précisé que les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglées conformément aux dispositions du code civil, du code général de la propriété des personnes publiques et des lois en vigueur, notamment les articles 3-3, les 2 premiers alinéas de l'article 6, l'article 20-1 et l'article 24-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Les locaux sont à usage de caserne de gendarmerie.

## DURÉE DU BAIL

La présente location est consentie pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter **du 1<sup>er</sup> juin 2018 pour finir le 31 mai 2027** sauf résiliation anticipée reconnue au profit du PRENEUR dans les conditions prévues au paragraphe « Transfert de service et Résiliation ».

## 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 de 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.

## LOYERS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel de quatre vingt douze mille trois cent soixante dix huit euros et quatre vingt onze centimes (92 378,91 €)**, payable trimestriellement à terme échu. Ce loyer sera non soumis à la TVA, net de taxes.

Il est précisé que le montant du loyer sera payé sur mandats du secrétariat général pour l'administration du Ministère de l'Intérieur Sud, en dehors de toute intervention du service France Domaine.

## CHARGES

En sus du loyer ci-dessus fixé, le preneur acquittera à compter de l'entrée en jouissance, la quote part des charges locatives afférentes aux locaux loués.

Ce remboursement s'effectuera au moyen d'une provision mensuellement versée par le preneur aux mêmes dates et dans les mêmes conditions que le loyer principal.

La provision pour charges sera révisée annuellement en fonction des résultats de l'exercice précédent.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé sur justifications.

## RÉVISION DU LOYER

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

## RENOUVELLEMENT DU BAIL

À l'issue du présent bail, soit le **31 mai 2027** et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois 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 du 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 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  
trimestre 2017 soit : **110,88** publié le 21/03/2018 au Journal Officiel.

## 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'ÉTAT pourra éventuellement procéder, sous réserve que le bailleur ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin de location au bailleur. Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

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'État.

## 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 aux locaux loués, 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 le preneur.

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 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 des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière (article 1040 du code général des impôts) ainsi que de la contribution annuelle sur les revenus locatifs prévues par l'article 234 nonies 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 présente location. En cas d'incendie, la responsabilité de l'ÉTAT 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 et devra en justifier d'en justifier sur demande du preneur.

## **TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES LOUES**

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

## **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'assurer 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 lettre recommandée avec accusé de réception ou signification par acte d'huissier, trois mois à l'avance, la date de première présentation de la lettre faisant foi, sans autre indemnité que le paiement du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis.

## **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail et s'oblige à faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que les locatives pendant toute la durée du bail. (articles 1719 et suivants du code civil).

De plus, conformément à l'article 1755 du Code civil, le Bailleur reconnaît que dans l'hypothèse où les réparations dites locatives seraient occasionnées par la vétusté ou la force majeure, celles-ci seront à sa charge (peintures, moquettes, remplacements d'appareils ect).

Il devra également assurer les travaux de grosses réparations définis à l'article 606 du Code civil et explicités dans l'article R 145-2 du Code civil .

Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre des dispositions des articles L 1334-1 à L 1334-7 ainsi que des articles R 1334-1 à R 1334-29 du code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante dans les immeubles bâtis. De même, les recherches, travaux préventifs ou d'éradication en matière de lutte contre les termites prévus par la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et n°2006-872 du 13 juillet 2006 et le décret n°2006-1114 du 05 septembre 2006 sont à la charge du bailleur.

En outre, le bailleur s'oblige à effectuer à ses frais les travaux de mise aux normes qui résulteraient d'un changement de législation ou de réglementation, notamment en ce qui concerne l'accessibilité de tous les usagers s'agissant d'un établissement recevant du public, sauf dans l'hypothèse où lesdits travaux seraient en lien direct avec l'activité du preneur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur s'engage à fournir, au plus dans un délai de six mois, un diagnostic de performance énergétique dont la copie sera ci-après annexée (annexe n° 2).

En tout état de cause, pour tout ce qui n'y serait pas prévu, il y aura lieu de se reporter aux dispositions du code civil.

## OBLIGATIONS DU PRENEUR

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 du 26 août 1987.

- à effectuer les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux.

- il souffrira que le bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelles que soient les incommodités qu'elles lui causent. S'agissant d'une caserne militaire, le bailleur devra préalablement en informer le Preneur. Si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le preneur aura été privé.

- Il pourra éventuellement procéder, sous réserve que le bailleur ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin d'occupation au propriétaire. Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine ;

à laisser visiter le local loué par le bailleur en cas de mise en vente, aux jours et heures qui seront fixés en accord avec le preneur.

Conformément à l'article 1724 du Code Civil : « Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

En tout état de cause, pour tout ce qui ne serait pas prévu au présent bail, il y aura également lieu de se reporter aux dispositions du code civil.

## 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 relatifs à l'exécution pure et simple 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.

## ÉLECTION DE DOMICILE

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

Le **BAILLEUR**, représenté par son président, en ses bureaux sus-indiqués.

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

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

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

### DONT ACTE

Fait à MONTAUBAN, le

#### LE BAILLEUR

Le président du Conseil Départemental  
du Tarn-et-Garonne

Christian ASTRUC

#### LE PRENEUR

l'ÉTAT

Représenté par Monsieur le Directeur Départemental  
des Finances Publiques du Tarn-et-Garonne,  
par délégation du Préfet du Tarn-et-Garonne,

#### Le SERVICE UTILISATEUR

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

GENDARMERIE NATIONALE

représenté par Monsieur le Commandant du Groupement de Gendarmerie du Tarn-et-Garonne,

## CASERNE DE CAUSSADE RUE DES RÉCOLLETS (82 300)

### BRIGADE DE PROXIMITÉ

DESCRIPTIF DU SITE :

BATIMENTS	DESTINATION	LOCAUX	SURFACE UTILE
001	Locaux de service et logistique Logement déclassé pour hébergement GAV Locaux techniques	Brigade de proximité Garage de service et stockage GAV	385 m <sup>2</sup> 62,52 m <sup>2</sup>
002	Bâtiments logements familles	5 T5 (133,86m <sup>2</sup> , 108,22 m <sup>2</sup> , 98,47m <sup>2</sup> , 103,41 m <sup>2</sup> , 103,58 m <sup>2</sup> ), 5 T4 (87,98m <sup>2</sup> , 71,07 m <sup>2</sup> , 71,91m <sup>2</sup> , 73,44 m <sup>2</sup> , 72,36m <sup>2</sup> )	924,30 m <sup>2</sup>
003			
004			
005	Aire aménagée		4 055 m <sup>2</sup>

\*Les gendarmes adjoints volontaires sont hébergés par l'Etat-Gendarmerie. Les locaux qu'ils occupent sont soit des hébergements soit des logements dits « déclassés » et sont considérés comme des locaux de service technique.

**CASERNE DE CAUSSADE**  
**RUE DES RÉCOLLETS (82 300)**

BRIGADE DE PROXIMITÉ

**Diagnostics de performance énergétique**