

## RENOUVELLEMENT DU BAIL de la Caserne de Gendarmerie de MOLIERES

Bail de location de la caserne de Gendarmerie de MOLIERES (82)
CHORUS n°: 117 506
Code Unité Immobilière : 820 0 272
Adresse : Rue Larches 82 220 MOLIERES (TARN ET GARONNE)
Unité bénéficiaire : Brigade de proximité de MOLIERES
Terrain : Section AB 395
Propriétaire : Département de Tarn et Garonne
Composition de l'immeuble : un local de service et technique + 1 logement
Durée du bail : NEUF (9) ans / point de départ de la location : 1 <sup>er</sup> février 2022
Montant du loyer annuel : <b>22 592€ (non soumis à TVA)</b>

### Entre les soussignés :

1°– **Monsieur le Président du Conseil départemental de Tarn et Garonne**, agissant au nom du Département de Tarn-et Garonne, dont les bureaux sont situés à Hôtel du département BP 783 à Montauban cedex en vertu d'une délibération en date du ....., dont une copie sera annexée aux présentes.

### Partie ci-après dénommée « le Bailleur », d'une part,

2° **Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques de Tarn-et-Garonne**, dont les bureaux sont sis 5-7 allées de Mortarieu - CS 70 770 82 037 Montauban Cedex, 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 en vertu de la délégation de signature consentie par Madame La Préfète de département de Tarn-et-Garonne, aux termes de l'arrêté en date du 14 décembre 2020,

– et assisté de Monsieur le Commandant du Groupement de gendarmerie départementale de Tarn-et-Garonne, dont les bureaux sont situés à Montauban, représentant la Direction générale de la gendarmerie nationale,

### Partie ci-après dénommée « le Preneur » et « le Service utilisateur », d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

### *EXPOSE*

Aux termes d'un bail du 9 mai 2016, le **Département du Tarn et Garonne** a donné à bail à l'**État** (gendarmerie nationale), pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2013, un ensemble immobilier sis à Molières rue Larche destiné à l'usage de caserne de gendarmerie.

Le bail venant à échéance le 1<sup>er</sup> février 2022, il a été décidé de le renouveler.

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

## **CONVENTION**

Le Département du Tarn et Garonne , propriétaire, renouvelle à l'État, représenté par Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques du Département du Tarn et Garonne, qui accepte, assisté du Commandant du groupement de gendarmerie, le bail de l'immeuble dont la désignation suit :

### **A Molières (82220), sis au rue Larche**

Un ensemble immobilier sis sur les parcelles cadastrées Section AB n° 395, d'une contenance totale de 233 m<sup>2</sup>, inscrit sous Chorus sous le n° 117 506 et comprenant :

Un bâtiment à usage de locaux et services techniques et un logement type T5

Le tout pour une surface de 422,24 m<sup>2</sup> (dont 132,40 m<sup>2</sup> de locaux et services techniques, 147 m<sup>2</sup> en sous-sol de caves et garages et d'une surface de 142,84 m<sup>2</sup> pour le logement type T5)

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

Les droits et obligations des 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.

### **DURÉE DU BAIL**

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter du **1<sup>er</sup> février 2022 pour se terminer le 31 janvier 2031.**

### **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.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires pendant toute la durée du bail (articles 1719 et suivants du code civil).

Il devra également assurer les travaux de grosses réparations définis à l'article 606 du code civil.

En sus, et conformément aux dispositions de 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.

Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 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.

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.

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.

## **PRENEUR**

Le Preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués toutes les réparations locatives, soit les réparations d'entretien courant ou les menues réparations, 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.

Il souffrira que le Bailleur fasse effectuer les réparations urgentes ou qui pourraient devenir nécessaires qui lui incombent et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location. Toutefois, si les travaux et/ou réparations devaient durer 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. S'agissant d'une caserne militaire, le Bailleur devra préalablement en informer le Preneur.

Il devra laisser visiter le local loué par le Bailleur et son architecte, au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état ; le Bailleur devra convenir avec le Preneur de la date et des horaires de cette visite.

Il devra également les laisser visiter, en cas de mise en vente, aux jours et heures qui seront fixés en accord avec le Bailleur.

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.

## **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 bail 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.

## **ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

En application des articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à 27 du code de l'environnement, le Bailleur communique au Preneur à sa demande, un état des risques et pollutions, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

## **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'État pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radio électriques (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.

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'État.

### ***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 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 l'État.

Il est rappelé que 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, le Bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Par ailleurs, étant consenti à l'État, le présent bail est exonéré des droits de timbre et d'enregistrement en application de l'article 1040-I 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. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du Preneur.

### ***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 pour 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 pour lui de prévenir le Bailleur par simple lettre recommandée avec avis de réception, trois mois à l'avance, la date de première présentation de la lettre faisant foi, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

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

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

### ***PRIX DU BAIL***

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel hors charges de vingt-deux mille cinq cent quatre-vingt-douze euros (22 592€).**

Le loyer sera payable trimestriellement et à terme échu sur mandat de l'administration du Ministère de l'Intérieur Sud net de taxes (non soumis à TVA) et hors charges, suivant avis du directeur départemental des finances publiques du Tarn et Garonne en date du 03/11/2021.

Le loyer sera payable trimestriellement, sur présentation des pièces justificatives réglementaires, par l'intermédiaire de Chorus via une interface avec le système d'information des affaires immobilières de la Gendarmerie (SIAI – Géaude 2G AI), dans les conditions suivantes :

- par virement du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) ;
- sur les crédits du programme 152 gendarmerie nationale ;
- à terme échu ;
- trimestriellement selon le calendrier suivant : 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre.

Les provisions de charges tout comme les charges locatives et individuelles seront payées en sus de ce loyer, sur des factures distinctes des avis d'échéance loyers et au vu des justificatifs fournis par le bailleur (apurement de charges avec relevé des dépenses détaillé pour régularisation), dans le respect du cadre réglementaire.

Pour toute information, le bureau de l'immobilier et du logement peut être contacté via : [sai.ggd82@gendarmerie.interieur.gouv.fr](mailto:sai.ggd82@gendarmerie.interieur.gouv.fr)

### **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 janvier 2031, 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 du domaine.

Le nouveau loyer sera alors estimé par le pôle d'évaluation domaniale 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.

### **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, le service local du 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 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.

Le service local du Domaine ne sera inquiété en aucune manière pour les charges, frais et indemnités pouvant résulter du présent acte.

Dès lors que le présent bail est régi par les dispositions du code civil, les éventuels litiges seront du ressort exclusif de la juridiction de l'ordre judiciaire territorialement compétente.

### ***ÉLECTION DE DOMICILE***

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

Le Bailleur, en ses bureaux sus-indiqués.

Pour le Preneur, le Directeur départemental des Finances publiques de Tarn-et-Garonne et Monsieur le Commandant du Groupement de gendarmerie départementale de Tarn-et-Garonne en leurs bureaux respectifs.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour le Bailleur, un pour le service intéressé et un pour le Service local du Domaine.

### **DONT ACTE**

Fait à Molières, le

Fait à Montauban, le

### **LE BAILLEUR**

**LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU TARN-ET-GARONNE**

**REPRÉSENTÉ PAR MONSIEUR LE PRÉSIDENT**

### **LE PRENEUR**

**LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES**

**FINANCES PUBLIQUES DU TARN-ET-GARONNE**

### **LE SERVICE UTILISATEUR**

**MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR GENDARMERIE NATIONALE**

**REPRÉSENTÉ PAR MONSIEUR LE COMMANDANT DU GROUPEMENT DE GENDARMERIE**

**DÉPARTEMENTALE DU TARN-ET-GARONNE**