

BAIL (RENOUVELLEMENT)

de la Caserne de Gendarmerie de SAINT-ANTONIN NOBLE VAL

Bail de location de la caserne de Gendarmerie de SAINT-ANTONIN NOBLE VAL (82)
CHORUS n° : 148 688
Code Unité Immobilière : 820 0 407
Adresse : Lieu-dit « le Temple » avenue du Docteur Adrien Constans, 82 140 SAINT-ANTONIN NOBLE VAL (TARN ET GARONNE)
Unité bénéficiaire : Brigade de territoriale de SAINT-ANTONIN NOBLE VAL
Terrain : Section AC n° 835, 836 et 991 pour 2 401 m ²
Propriétaire : Département du Tarn-et-Garonne
Composition de l'immeuble : un local de service et techniques et 6 logements
Durée du bail : NEUF (9) ans / point de départ de la location : 1 ^{er} octobre 2022
Montant du loyer annuel : 56 250,00 € (non soumis à TVA)

Entre les soussignés :

1° Monsieur le Président du Conseil Départemental de Tarn et Garonne, domicilié en ses bureaux 100 Boulevard Hubert Gouze, BP 783, 82 013 Montauban cedex agissant au nom et pour le compte du département de Tarn-et-Garonne en vertu d'une délibération de la Commission permanente du,

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

Envoyé en préfecture le 11/10/2022

Reçu en préfecture le 11/10/2022

Publié le 11/10/2022

SLO

ID : 082-228200010-20220920-CP2022_09_19-DE

Aux termes d'un bail date du 5 septembre 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^{er} octobre 2013, un ensemble immobilier sis à SAINT-ANTONIN NOBLE VAL (82 140), avenue du Docteur Adrien Constans, destiné à l'usage de caserne de gendarmerie.

Ce bail venant à échéance le 30 septembre 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 renouvelle à **l'État**, représenté par Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques de Tarn-et-Garonne, qui accepte, assisté du Commandant du groupement de Gendarmerie, le bail de l'immeuble dont la désignation suit :

A SAINT-ANTONIN NOBLE VAL (82 140), lieu-dit « le Temple » avenue du Docteur Adrien Constans,

Un ensemble immobilier sis sur les parcelles cadastrées Section AC n° 835, 836 et 991, d'une contenance totale de 2 401 m², inscrit sous Chorus sous le n° 148 688 et comprenant :

Des locaux de service et techniques et 6 logements constituant un ensemble immobilier comprenant 3 bâtiments dont un local a usage mixte, un immeuble a usage d'habitation et 3 maisons mitoyennes.

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

Le présent bail est renouvelé pour une durée de neuf (9) années, à compter **du 1^{er} octobre 2022 pour se terminer le 30 septembre 2031**, sauf résiliation anticipée reconnue au profit du Preneur au paragraphe ci-après « Transfert de service et Résiliation ».

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 salubrité.

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.

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 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.

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.

ÉTAT DES LIEUX

Il ne sera pas dressé d'état des lieux, l'État occupant déjà les locaux et déclarant bien les connaître.

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.

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.

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.

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.

Le propriétaire des locaux (le Bailleur) est redevable légal de la taxe foncière. Le remboursement de cette taxe ne peut en aucun cas être demandé à l'État (ni inclus dans le loyer ou dans les charges locatives), conformément au §1 ci-dessus.

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.

Envoyé en préfecture le 11/10/2022

Reçu en préfecture le 11/10/2022

Publié le 11/10/2022



ID : 082-228200010-20220920-CP2022_09_19-DE

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

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **cinquante-six mille deux cent cinquante euros (56 250,00 €)** net de taxes, (non soumis à la TVA) et hors charges, payable trimestriellement et à terme échu, suivant l'avis du Directeur Départemental des Finances Publiques du Tarn en date du 27 avril 2022.

En outre, et conformément aux dispositions de l'article 234 *nonies* du code général des impôts, la contribution annuelle sur les revenus locatifs n'est pas exigible dans le cadre de locations consenties à l'État.

Le loyer sera payable, 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 (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 charges locatives et individuelles seront payées en sus de ce loyer, un titre annuel sera émis et adressé au preneur. Sur demande, le bailleur pourra communiquer au preneur les pièces justificatives afférentes aux charges annuelles.

Pour toute information, le bureau de l'immobilier et du logement peut être contacté via 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

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, soit le 30 septembre 2031, le bail pourra être renouvelé aux conditions des présentes et dans les mêmes formes, sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception, la date de première présentation faisant foi.

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 ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) publié par l'INSEE, intervenue pendant la période considérée (indice ILAT 1er trimestre 2022 : 120,73).

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 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 du Domaine ne sera inquiété en aucune manière pour le paiement des loyers, 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

Envoyé en préfecture le 11/10/2022

Reçu en préfecture le 11/10/2022

Publié le 11/10/2022

SLO

ID : 082-228200010-20220920-CP2022_09_19-DE

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 Saint-Antonin Noble Val, le

<u>LE BAILLEUR</u> LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU TARN-ET-GARONNE REPRÉSENTÉ PAR MONSIEUR LE PRÉSIDENT,	<u>LE PRENEUR</u> LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES DU TARN-ET-GARONNE, POUR LA PRÉFÈTE ET PAR DÉLÉGATION,
<u>LE SERVICE UTILISATEUR</u> MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR GENDARMERIE NATIONALE REPRÉSENTÉ PAR MONSIEUR LE COMMANDANT DU GROUPEMENT DE GENDARMERIE,	