

**RENOUVELLEMENT DU BAIL D'UN IMMEUBLE AU
PROFIT DE L'ÉTAT**

Bail de location de la caserne de SAINT CYPRIEN (Pyrénées-Orientales)

U.I : 1 660 0 063

Paiement : type 4

CHORUS : 103575

Adresse : Pas de la Prade Sud - 66 750 SAINT CYPRIEN

Unité bénéficiaire : Brigade Territoriale Autonome de SAINT CYPRIEN

Terrain : surface de 8 000 m² cadastrée sous le numéro de section AI 413

Propriétaire : Communauté de communes Sud Roussillon

Composition de l'immeuble : 12 logements et des locaux de service et techniques

Durée : 09 ans à compter du 1^{er} juillet 2020

Loyer : 161 108,00 Euros Toutes Taxes Comprises et hors charges.

=====
Entre les soussignés :

1° - Monsieur **Thierry DEL POSO**, Président de la communauté de communes **SUD-ROUSSILLON**, agissant au nom et pour le compte de ladite commune, en vertu de la délibération de la commission permanente en date du.....

Partie ci-après dénommée "le **baillieur**"

d'une part,

2° - Madame l'Administratrice des Finances Publiques en charge de l'intérim de la Direction Départementale des Finances Publiques du département des Pyrénées-Orientales, dont les bureaux sont situés square Arago - BP 950 - 66950 Perpignan Cedex, agissant au nom et pour le compte de l'État et par délégation de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales suivant l'arrêté préfectoral n° PREF/SCPPAT/2020327-0030 du 24 août 2020, assistée de Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie départementale des Pyrénées-Orientales, représentant la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale.

Partie ci-après dénommée "le **preneur**"

d'autre part,

CONVENTION

Monsieur **Thierry DEL POSO**, agissant ès qualité, donne à bail à l'État représenté par Madame l'Administratrice des Finances Publiques en charge de l'intérim de la Direction Départementale des Finances Publiques du département des Pyrénées-Orientales assistée de Monsieur le commandant de groupement de gendarmerie, un ensemble immobilier sis, Pas de la Prade Sud à **SAINT CYPRIEN** (66 750) comprenant 12 logements pour une surface habitable totale de 719 m² et des locaux de service et techniques de 410 m².

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

Cet immeuble sera inscrit dans le logiciel CHORUS RE-FX sous la rubrique "GENDARMERIE NATIONALE" avec un groupe d'autorisation : ministère de l'intérieur, au titre des immeubles détenus en jouissance.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil et des lois en vigueur, notamment le titre 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ainsi qu'aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

DURÉE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2020 pour se terminer le 30 juin 2029.

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 en conséquence à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par les articles 605, 606, 1719, 1720 et 1754 du Code Civil.

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.

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 et 87-713 du 26 août 1987 et n° 08-1411 du 19 décembre 2008.

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 depuis plusieurs années, et déclarant bien les connaître.

Par ailleurs, un état des lieux a déjà été dressé lors de la prise de possession des locaux en début d'occupation.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raisons 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 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 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 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 et n° 08-1411 du 19 décembre 2008, 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 un service public ; l'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie d'immeuble affecté au fonctionnement du service, le bailleur n'ayant pas 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° 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 occupant 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 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, au moins trois mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES LOUÉS

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

MONTANT DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **CENT SOIXANTE ET UN MILLE CENT HUIT EUROS (161 108,00 euros)** suivant avis de l'Administratrice des Finances Publiques en charge de l'intérim de la Direction Départementale des Finances Publiques en date du 27 mai 2020.

MODALITÉS DE PAIEMENT DU LOYER

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 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.

MODALITÉS DE PAIEMENT DES CHARGES

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 la régularisation), dans le respect du cadre réglementaire.

MODALITÉS D'INFORMATION

Pour toute information, le service des affaires immobilières peut être contacté via l'adresse mail : sai.ggd66@gendarmerie.interieur.gouv.fr

RÉVISION DE LOYER

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

RENOUVELLEMENT DU BAIL

A l'issue du présent bail, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie, 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 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 (indice de référence : 115,53 - 1^{er} trimestre 2020). 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, l'administration chargée des domaines est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières de ce contrat. L'agent judiciaire du Trésor 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.

Le présent acte est établi en quatre exemplaires, dont un pour la Direction Départementale des Finances Publiques, deux pour le service intéressé et un pour le bailleur.

Dont acte.

Fait à PERPIGNAN le

Le Bailleur

Le Commandant du Groupement de
Gendarmerie Départementale
des Pyrénées-Orientales

L'Administratrice des Finances Publiques en charge de l'intérim
de la Direction Départementale des Finances Publiques
du département des Pyrénées-Orientales

