

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA SAVOIE
SERVICE LOCAL DU DOMAINE

BAIL

Location de la caserne de gendarmerie de Le Châtelard
Code unité immobilière : 7300-645
Ref CHORUS RE-FX : 179 600
Adresse complète : Lieu-dit « Le Champet » 73 630 LE CHÂTELARD
Unité bénéficiaire : Gendarmerie Nationale
Terrain cadastré : E 1433, 1435, 1436, 1437 et 1438
Propriétaire : Communauté d'Agglomération Grand Chambéry
Composition de l'immeuble : <ul style="list-style-type: none">- un sous sol : caves, rangements, chaufferie- un rez-de-chaussée : bureaux, locaux de service, sanitaires et garage- étages 1 à 3 : 6 logements (2 par niveaux)- terrain à usage de cour de service et espaces verts
Durée du bail: NEUF (9) ans Point de départ de location : 1 ^{er} octobre 2018
Montant du loyer annuel : Quatre-vingt-trois mille euros (83 000 €)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Michel Dyen, vice-président chargé des bâtiments, du Patrimoine, des voiries et des infrastructures de la Communauté d'agglomération Grand Chambéry, agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté d'agglomération conformément à l'arrêté n°2017-108A du 31 août 2017 figurant en annexe,

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

ET

Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Savoie dont les bureaux sont 5 rue Jean Girard-Madoux 73011 Chambéry 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 conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral en date 2 janvier 2018 pris en application du décret n°2004-374 du 29 avril 2004,

-assisté de Monsieur le commandant du Groupement de gendarmerie départementale de la Savoie, dont les bureaux sont 28 rue de Sonnaz 73000 CHAMBERY, représentant le Ministère de l'Intérieur (Direction générale de la Gendarmerie Nationale),

Partie ci-après dénommée « le preneur » d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties »

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Par acte en date du 24 janvier 2011, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Cœur des Bauges , agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté de Communes, a donné à bail à l'État, représenté par le Directeur des Finances Publiques de la Savoie, les locaux à usage de caserne de gendarmerie sis « Le Champet » à Le Châtelard. A compter du 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération « Grand Chambéry Agglomération », créée par arrêté préfectoral du 24 novembre 2016, s'est substituée de plein droit à la Communauté de Communes du « COEUR DES BAUGES » en sa qualité de bailleur.

Cette location a été consentie pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} octobre 2009. Le bail étant arrivé à expiration le 30 septembre 2018, il est procédé à son renouvellement.

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

CONVENTION

Monsieur Michel Dyen, vice-président chargé des bâtiments, du Patrimoine, des voiries et des infrastructures de la Communauté d'agglomération Grand Chambéry, agissant ès qualité, donne en renouvellement de bail à l'État représenté par le Directeur des Finances Publiques de la Savoie, assisté de Monsieur le Commandant du Groupement de Gendarmerie Départementale de la Savoie, la caserne de gendarmerie dont la désignation suit :

Sur un terrain cadastré E 1433, 1435, 1436, 1437 et 1438 au lieu-dit « Le Champet », sur la commune de Le Châtelard, un ensemble composé de trois bâtiments (bureaux, garages et logements), construits en 2009 et comprenant :

-un bâtiment de bureaux : un sas d'entrée, un local accueil, un local planton, un bureau du commandant de brigade, un bureau de l'adjoint du commandant de brigade, deux bureaux gendarmes, un local transmission, un local technique informatique, un local à archives, un local magasin, une salle d'audition, deux chambres de sûreté, des sanitaires hommes et femmes.

La superficie utile des bureaux est de 160 m².

- un bâtiment des garages : un double garage pour véhicules de service avec mezzanine, un local ingrédients, un local pour groupe électrogène, six abris pour les véhicules personnels des gendarmes avec chacun un petit local de rangement.

- un bâtiment de logements : cinq villas mitoyennes avec jardin privatif (3 T4 et 2 T5), et deux logements pour les gendarmes adjoints situés au dessus des bureaux de service. Les superficies respectives sont de 467,82 m² et 60 m².

- une parcelle de terrain à usage de cour de service, de stationnement pour véhicules privés et d'espaces verts.

Les plans des locaux mis à disposition figure en **annexe 2** de la présente convention.

Tel que le tout se poursuit et se comporte, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample description, les lieux étant bien connus du locataire.

Ce site est inscrit à l'inventaire immobilier de l'État (CHORUS : RE-FX) sous la rubrique "GENDARMERIE NATIONALE", au titre des immeubles pris à bail sous le numéro 179600.

Les droits et obligations des deux 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

La présente location est consentie et acceptée par l'État pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1^{er} octobre 2018 pour se terminer le 30 septembre 2027, sauf résiliation anticipée reconnue au profit de l'État dans les conditions ci-après.

LE 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 grosses réparations, ainsi que les travaux de mises aux normes actuelles ou futures et toute réparation nécessaire prévue par l'article 1720 du code civil.

LE 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.

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

S'agissant d'un renouvellement de bail, il ne sera pas effectué de nouvel état des lieux. Celui dressé contradictoirement lors de la prise de possession initiale continuera de produire tous ses effets jusqu'à l'expiration du présent contrat.

Les éventuelles indemnités dues pour la remise en état d'usage 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 sous-loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radioélectriques (antennes, haubans, etc.). Il sera tenu toutefois, en fin de sous-location, 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 les aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis 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.

CHARGES, IMPÔTS ET TAXES

Toutes les impositions et 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 remboursés par l'État.

Toutefois, l'article 1521-II du code général des impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'État et affectés à 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 du droit de timbre (article 1040-I du code général des impôts), et de la contribution sur les revenus locatifs (article 234 nonies du code général des impôts).

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

ASSURANCES

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 est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Le bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurance 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 devra 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 de cette location 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 services, l'État n'aurait plus l'utilité des lieux loués, la présente location serait résiliée à la volonté seule du locataire, à charge pour lui de prévenir le bailleur par simple lettre recommandée, trois mois à l'avance (six mois à la demande expresse du bailleur), sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉS DES IMMEUBLES LOUES

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

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (83 000 €)**, hors charges, payable trimestriellement à termes échu.

Le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Intérieur et sera versé sur mandats du commandant de la région de gendarmerie Auvergne-Rhône-Alpes à Sathonay-camp.

RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisable triennalement, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la valeur locative réelle estimée par les services du Domaine, dans la limite de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'institut National de la Statistique et des Études Économiques (I.N.S.E.E).

Cette variation sera déterminée par comparaison entre les derniers indices publiés à la date d'effet du présent contrat et à la date de chaque révision.

L'indice de référence est l'indice ILAT du 2ème trimestre 2018 publié le 20 septembre 2018 (112,01).

RENOUVELLEMENT DU BAIL

À l'issue de la présente location, 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 sous-location sera constatée par des contrats successifs de même durée. Le nouveau loyer sera alors estimé par l'administration 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'I.N.S.E.E intervenue pendant la période considérée.

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, la Direction départementale des finances publiques de la Savoie est compétente 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 toute autre titre, notamment ceux relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause de contrat, le service occupant est seul compétent.

Le présent acte est établi en cinq exemplaires dont un pour le bailleur, deux pour le service occupant, un pour le service local du domaine de la Savoie et un pour le pôle de gestion domaniale.

Dont acte,

Fait à Chambéry, le

Le Bailleur :

Le Commandant du Groupement de gendarmerie de la Savoie:

le Directeur Départemental des Finances Publiques :

LISTE DES ANNEXES :

- Annexe 1 : Extrait cadastral
- Annexe 2 : Plan des locaux
- Annexe 3 : État des lieux d'entrée
- Annexe 4 : État des risques et pollutions
- Annexe 5 : Diagnostic accessibilité handicapé
- Annexe 6 : DPE
- Annexe 7 : pouvoirs des signataires