

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA DORDOGNE****BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT.**

Projet de bail n°2017/16

Bail de location de la caserne de THIVIERS (Dordogne)
UI : 1 240 0 N°CHORUS :
Adresse complète : Lieu-dit « Chassouty » - 24800 THIVIERS
Unité bénéficiaire : Communauté de brigades de THIVIERS
Terrain : superficie : 6 500 m² - Références cadastrales : Section AM n° 633
Propriétaire : Communauté des communes Périgord Limousin, Maisons des Services, rue Baptiste Marcet – 24800 THIVIERS
Composition de l'immeuble : 14 pavillons + 1 studio + LST
Durée du bail : Neuf (9) ans Point de départ de la location : date de jouissance effective les locaux
Montant du loyer annuel : 168 708,60 euros

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°/ Monsieur VAURIAC – Président de la communauté des communes Périgord Limousin, agissant au nom de ladite communauté de communes en vertu d'une délibération du conseil de communauté en date du

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

2°/ Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Dordogne dont les bureaux sont à PERIGUEUX, 15 rue du 26^e Régiment d'Infanterie 24 053 Périgueux 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 donnée par Madame la Préfète de la Dordogne, suivant arrêté du 6 juillet 2016.

Et assisté de Monsieur le commandant du groupement de Gendarmerie départementale de la Dordogne, représentant la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale,

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

EXPOSE

Par décision n° 70581 GEND/DSF/SDIL/BPI du 31 août 2016, la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale a donné son accord à la construction d'une caserne de gendarmerie à THIVIERS sur un terrain acquis par la Communauté de Communes du pays Thibérien, maître d'ouvrage du projet.

CONVENTION

Monsieur VAURIAC, agissant es-qualité donnent à bail à l'État représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Dordogne assisté du commandant du groupement de Gendarmerie départementale de la Dordogne les locaux dont la désignation suit :

Désignation : Un ensemble immobilier, sis lieu-dit « Chassouty » 24800 THIVIERS, cadastré AM633, destiné à abriter la nouvelle caserne de gendarmerie comprenant :

1) Locaux de service et techniques :

- Locaux de service :

Un accueil public, un local d'attente, une salle de planton, un local d'entretien, des sanitaires public, un bureau Commandant de COB, un bureau Commandant de brigade, un bureau Adjoint commandant de brigade, un bureau gradés, quatre bureaux collectifs gendarmes, une salle opérationnelle, une salle contrôle d'alcoolémie, une salle reprographie, un local banalisé brigade (chef lieu de COB), un local technique de site, des sanitaires personnels.

- Pôle de garde à vue :

Deux chambres de sûreté, deux locaux audition, un local multifonctions, un local régie repas, des sanitaires.

- Locaux techniques :

Garage de service, magasin, local ingrédients, local groupe électrogène, aire de lavage, un local poubelle.

Superficie totale : 382m² (dégagements inclus de 70m²) et garage de 80m²

2) Logements :

- 14 logements individuels : 3 pavillons de type F3, 8 pavillons de type F4, 3 pavillons de type F5 ;

- 1 hébergement GAV de type studio.

Superficie totale de 1588 m² (garages, caves et local poubelle inclus)

3) Extérieurs : une cour de service, parkings visiteurs, voiries, espaces verts.

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

Cet immeuble sera inscrit au référentiel immobilier des propriétés de l'Etat CHORUS RE FX au titre des immeubles détenus en jouissance par l'attributaire « gendarmerie nationale ».

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglées conformément aux dispositions du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent bail.

DURÉE

La présente location est consentie pour une durée de neuf (9) ans qui commencera à courir à compter de la date de jouissance effective des locaux.

BAILLEUR

1) 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.

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

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

PRENEUR

1) 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.

2) 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.

INSTALLATION DE DÉTECTEURS DE FUMÉE

Si un détecteur de fumée a été installé, le propriétaire s'assure lors de l'État des lieux de son bon fonctionnement. La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R.129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Cependant, ces deux responsabilités incombent au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R.351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autre que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostiques techniques

Le propriétaire est informé qu'il est tenu de produire l'intégralité des diagnostics immobiliers qui constituent le dossier de diagnostic technique (DDT) en cas de location, soit :

- le DPE (diagnostic de performance énergétique);
- État des risques naturels miniers et technologiques (ERNT) et Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'État avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Pour le département de la Dordogne, les dispositions relatives au droit à l'information pour l'acquéreur ou le locataire de tout bien immobilier bâti ou non bâti, portant sur les risques majeurs naturels et technologiques ainsi que la zone de sismicité auxquels ce bien est exposé ont été déclinées par l'arrêté préfectoral n°DDT/SEER/RDPF/2015-005 du 26 octobre 2015 qui modifie l'arrêté préfectoral initial n° 060 154 du 07/02/2006 et abroge l'arrêté préfectoral n°2014146-0007 du 26 mai 2014.

La commune de THIVIERS n'est pas soumise à la réglementation relative à l'Information Acquéreur Locataire car :

- aucun plan de prévention des risques n'y est prescrit et/ou approuvé,
- elle n'est pas située dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5."

Diagnostic DPE

Le diagnostic DPE sera à annexer à annexer au bail.

ÉTAT DES LIEUX

A la prise de possession et au plus tard dans les huit jours qui suivront la date du présent bail, il sera dressé contradictoirement par le bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant accrédité de la gendarmerie un état des lieux et s'il y a lieu un inventaire en deux exemplaires des objets qui pourraient se trouver dans les locaux.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le bailleur et l'autre par la gendarmerie.

Les 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 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'ETAT.

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 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 remboursées par l'État.

Toutefois, l'article 1521 II 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 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 nonies III 3° 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 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, trois mois à l'avance (6 mois sur demande expresse du bailleur), 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 ou de décès du bailleur, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

CHARGES RÉCUPÉRABLES

Sont récupérables les charges prévues et fixées en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987.

PRIX DU BAIL

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel indicatif (valeur de l'UL au deuxième trimestre 2017 : 192 000 €) de **CENT SOIXANTE HUIT MILLE SEPT CENT HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (168 708,60 €)** net de taxes, charges locatives en sus.

Le loyer est calculé conformément aux dispositions de la circulaire modifiée du Premier Ministre en date du 28 janvier 1993 (JO du 31 janvier 1993) selon le taux de 6 %:

- soit du montant des coûts plafonds en vigueur à l'époque où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie ;
- soit des dépenses réelles TTC si celles-ci sont inférieures au montant des coûts plafonds.

A titre indicatif le loyer est calculé de la manière suivante :

Coût plafond : 192 000 €

Coût du terrain : 186 000 €

Nombre d'unité logement : 14,33

Montant du loyer annuel au taux de 6 %

Calcul : 6 % ((192000 X 14,33) + 186 000 X 6 500 / 20 00)

Ce loyer sera payable semestriellement à terme échu, outre les charges locatives, sur les mandats du « Secrétariat Général Administration Ministère Intérieur » à Bordeaux.

RÉVISION DU LOYER

Le loyer est stipulé non révisable pendant la durée du présent 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 la Division Domaine 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 nouveau loyer sera stipulé révisable triennalement en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du nouveau loyer en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). L'indice de référence sera le dernier indice connu et publié à la date de renouvellement du bail.

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 Domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat. L'agent judiciaire du Trésor 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.

Les parties font élection de domicile en leurs bureaux respectifs.

AR PREFECTURE

024-242400752-20180830-2018_4_6-DE
Regu le 10/09/2018

Le présent acte est établi en cinq exemplaires, dont un pour la Division Domaine (DDFIP de la Dordogne), un pour le Pôle de gestion domaniale (DRFIP de la Gironde), deux pour le service intéressé et un pour le bailleur.

Dont acte.

Fait à Périgueux, le

Le bailleur,



Pour le Directeur Départemental des
Finances Publiques de la Dordogne, la
responsable de la Division Domaine

Le commandant de groupement,