

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

**DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'Auvergne-Rhône-Alpes et du
Département du Rhône**

DIVISION GESTION DOMANIALE

Bail de location de la caserne de Gendarmerie de CORBAS (69 960)
Code unité immobilière : n°1.690.0.011
CHORUS RE/FX n° 123761
Adresse : 42 à 48 rue de l'Aviation, angle rue de l'Aviation-Chemin de Grange Blanche 69 960 CORBAS
Propriétaire : Commune de CORBAS
Références cadastrales : BS 16 d'une superficie de 4232 m²
Composition de l'immeuble : 29 logements représentant 1900 m², un espace administratif d'une superficie d'environ 710 m² répartis sur trois bâtiments, soit un total de 2610 m² tous locaux confondus
Durée du bail : neuf (9) ans
Point de départ de la location : 1^{er} septembre 2018
Montant du loyer annuel : DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE NEUF CENTS QUATRE- VINGT-SIX EUROS QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (290 986,98 €)

Entre les soussignés:

1° **Monsieur le Maire de la Commune de CORBAS**, dont les bureaux sont situés Place Charles Jocteur 69 960 CORBAS, agissant ès qualité au nom et pour le compte de ladite Commune, propriétaire, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 2016DL118 en date du 15 décembre 2016, reçue en Préfecture pour contrôle de légalité le 16 décembre 2016 (annexe 1),

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

2° **Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de Alpes et du département du Rhône**, dont les bureaux sont à Lyon 2^e, 3 rue de la Charité,

– agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution de l'article R 4111-1 à R 4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par M. le Préfet du département du Rhône, suivant arrêté en date du 5 novembre 2018, et à la subdélégation de signatures qu'il a consentie par arrêté du 6 novembre 2018,

– assisté de **Monsieur le Colonel, Commandant le Groupement de Gendarmerie du Rhône**, dont les bureaux sont 2 rue Bichat, 69 271 – LYON Cedex 02, représentant le service utilisateur,

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

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSÉ

Aux termes d'un acte administratif signé le 13 juin 2012, Monsieur le Maire de la Commune de CORBAS, agissant ès qualité, a donné à bail à l'État (Direction Générale de la Gendarmerie Nationale) pour une durée de neuf ans à compter du 1er septembre 2009, des locaux à usage de caserne de Gendarmerie sis 42 à 48 rue de l'Aviation à CORBAS

Ledit contrat étant arrivé à expiration le 31 août 2018, il est procédé à son renouvellement.

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

CONVENTION

Monsieur le Maire de la Commune de CORBAS, agissant ès qualité, donne à bail en renouvellement à l'État, représenté par Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et Département du Rhône chargé du Domaine qui accepte pour les besoins de la Gendarmerie Nationale, les locaux ci-après désignés sis à CORBAS, 42 à 48 rue de l'Aviation, angle rue de l'Aviation-Chemin de Grange Blanche :

Sur une parcelle de terrain cadastrée section BS numéro 16, d'une surface totale de 4 232 m², des locaux à usage de caserne de Gendarmerie, bureaux et unités de logements d'une superficie totale d'environ 2610 m², tous locaux confondus se décomposant comme il suit :

– Un bâtiment principal construit en 1982 avec des locaux administratifs et 12 logements sur deux étages.

-Le bâtiment A, livré en 2008, composé de 6 logements

-Le bâtiment B, livré également en 2008, composé de 7 logements et de 4 studios (modules d'hébergement Gendarmes Adjoints Volontaires).

Soit au total 29 logements du studio au 5 pièces, avec caves individuelles, pour une surface d'environ 1 900 m².

Surface de l'espace administratif : 827 m²-710 m² SUP.

Parkings individuels dans la cour pour les gendarmes logés
Garages avec trois portes sectionnelles.

Tel au surplus que le tout se poursuit et comporte sans aucune exception soit besoin d'en faire une plus ample désignation, les lieux étant bien connus du preneur.

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 n° 123761 .

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.

DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté par l'État pour une durée de **NEUF (9) ANS, à compter du 1^{er} septembre 2018**, pour se terminer le 31 août 2027, sauf résiliation anticipée reconnue à son profit dans la clause dénommée ci-après "Résiliation".

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 s'oblige, en conséquence, à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code Civil.

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

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.

ETAT 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 bail.

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 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 les 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.

CHARGES IMPOTS ET TAXES

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 avec 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 87-713 du 26 août 1987 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 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 également exonéré de la taxe de publicité foncière.

En conséquence, l'État n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement ou de la taxe précitée.

ASSURANCES

L'État étant son propre assureur, le Bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques et périls 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 RESILIATION

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 ou opérateurs, 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'utilisation des lieux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

TRANSFERT DE PROPRIETES DES IMMEUBLES LOUES

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

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (290 986,98 €)**, hors charges, payable trimestriellement à terme échu sur mandat du Commandant de Région, uniquement par les soins et sur les crédits de l'Administration occupante, les premières et dernières échéances étant, le cas échéant, calculées au prorata temporis.

REVISION DU LOYER

Le loyer est stipulé révisable à l'expiration de chaque période triennale, 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 (INSEE).

Cette variation sera déterminée par comparaison entre les derniers indices publiés à la date d'effet du présent contrat (l'indice du 1^e trimestre 2018 soit 111,45) et à la date de chaque révision.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

À 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 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'INSEE intervenue pendant la période considérée. Ce loyer sera stipulé révisable triennalement selon la même méthode.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la Santé Publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur à l'usage (Annexe 2). Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche récapitulative, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et de gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENER

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est annexé au bail (Annexe 3), le Diagnostic de Performance Énergétique de l'immeuble.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement, le Bailleur communique au Preneur, 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.

Cet état est demeuré ci-annexé après mention (Annexe 4) et le Preneur déclare en avoir pris connaissance.

PROCEDURE

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 des Domaines 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 locataire est seul compétent.

Les conditions financières du présent contrat ont reçu l'approbation du Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Région AUVERGNE-RHONE-ALPES et département du RHONE, suivant rapport en date du 9 juillet 2018.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour la Direction Régionale des Finances Publiques d'Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône (Pôle de Gestion Domaniale à Lyon), un pour le Service Occupant et un pour le Bailleur.

Dont acte,

Fait à Lyon, le

Annexes :

Annexe 1 : Délibération pour la délégation de signature du Maire

Annexe 2 : Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Annexe 3 : Diagnostic de Performance Énergétique

Annexe 4 : État des Risques et pollutions

LE BAILLEUR :



Le Maire
Jean Claude TALBOT
[Signature]

LE COMMANDANT DE GROUPEMENT DE GENDARMERIE
DÉPARTEMENTALE DU RHÔNE :

LE DIRECTEUR RÉGIONAL DES
FINANCES PUBLIQUES D'Auvergne-Rhône-Alpes
ET DU DÉPARTEMENT DU RHÔNE :