

<b>RENOUVELLEMENT DU BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETAT</b>
---

<b>Bail de location de la caserne de BONNIERES (Yvelines)</b>
<b>Code unité immobilière : 7800 158</b>
<b>Adresse : 1, rue du Val Guyon à BONNIERES</b>
<b>Unité (s) bénéficiaire (s) : Brigade Territoriale de BONNIERES SUR SEINE</b>
<b>Terrain : Terrain cadastré section A n° 259, lieu dit « Sur le Pot » d'une superficie totale de 7 111 m<sup>2</sup></b>
<b>Propriétaire : Département des Yvelines</b>
<b>Composition de l'immeuble :</b>  <b>4 logements réceptionnés à l'issue de la 2<sup>ème</sup> tranche de travaux se décomposant de la manière suivante :</b>  <p style="text-align: center;"><b><u>Bâtiment C</u> : 2 pavillons de type F4 en duplex</b>  <b><u>Bâtiment D</u> : 2 pavillons de type F4 en duplex</b></p> <b>Ensemble immobilier dénommé <u>Partie 1</u></b>
<b>Durée du bail : NEUF (9) ans                      Point de départ de la location : 1<sup>er</sup> avril 2009</b>
<b>Montant du loyer annuel : 40 800 euros</b>

Entre les soussignés :

1°) Le Département des Yvelines représenté par Monsieur le Président du Conseil Général agissant en vertu d'une délibération de la Commission Permanente en date du .....

Ci-après désigné sous l'appellation "**Le Bailleur**",

**d'une part,**

2°) Monsieur le Trésorier-Payeur Général du département des Yvelines agissant au nom et pour le compte de l'Etat en exécution de l'article R.18 du Code du Domaine de l'Etat et conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral en date du 7 juillet 2008,

ci-après désigné sous l'appellation "**Le Preneur**",

Assisté de Monsieur le Commandant du Groupement de Gendarmerie des Yvelines dont les bureaux sont à VERSAILLES, 12 rue Benjamin Franklin intervenant en qualité de représentant de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale,

Ci-après désigné sous l'appellation "**Le Service Occupant**",

**d'autre part,**

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **CONVENTION**

Monsieur le Président du Conseil Général du Département des Yvelines, agissant ès-qualités, donne à bail à l'Etat, représenté par Monsieur le Trésorier-Payeur Général du département des Yvelines, agissant ès-qualités, qui accepte pour les besoins de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale, les locaux ci-après désignés, destinés à usage de caserne de gendarmerie.

### **DESIGNATION**

Commune : **BONNIERES SUR SEINE**  
**1, rue du Val Guyon**

Sur un terrain cadastré section A n° 259 lieu-dit "Sur le Pot" d'une superficie de 7 111 m<sup>2</sup>,

- **suite achèvement des travaux sur bâtiment C : 2 pavillons de type F4 en duplex**
- **suite achèvement des travaux sur bâtiment D : 2 pavillons de type F4 en duplex**

### **Ensemble immobilier dénommé Partie 1**

Tel au surplus que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant, ès-qualités, bien connaître lesdits locaux, par le Service Occupant.

Cet immeuble est inscrit au Fichier CHORUS RE-FX à la rubrique "Intérieur, Outre-mer et Collectivités territoriales" au titre des immeubles détenus en jouissance.

Les droits et obligation 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.

### **DESTINATION**

La présente location est consentie à usage exclusif d'habitation.

## **DUREE**

La présente location est consentie pour une durée de 9 années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2009 jusqu'au 31 mars 2018.

## **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

1°) Le Bailleur est tenu de délivrer au Preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations et les équipements, mentionnés au présent bail, en bon état de fonctionnement.

2°) Le Bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres en à assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

3°) Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ; et des articles L.1334-1 à L.1334-7 du code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

4°) Il assurera au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant la durée du bail et garantira le locataire contre les vices ou défauts qui en empêcheront l'usage, même s'il n'en avait pas eu connaissance lors de la conclusion du bail, sous réserve de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code Civil.

5°) Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires autres que locatives, normalement à sa charge en vertu de l'article 1720 du Code Civil.

## **OBLIGATIONS DU PRENEUR**

1°) Il entretiendra les locaux en bon état de réparations locatives et de menu entretien, telles que définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si ces réparations sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou cas de force majeure.

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 causent.

Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le Preneur aura été privé en applications des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Si ces réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitables ce qui est nécessaire au Preneur, celui-ci pourra faire résilier le bail, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

3°) Il devra laisser visiter les lieux loués par le Bailleur et son architecte, au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état.

### **ETAT DES LIEUX**

L'état des lieux dressé contradictoirement lors de la prise de possession initiale continuera de produire tous ses effets jusqu'à l'expiration du présent bail.

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'Etat ; leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas, l'Etat ne sera tenu à l'exécution des travaux.

L'entretien et le renouvellement du drapeau sont assurés aux frais de l'Etat.

Le nettoyage des cheminées chaque année avant le premier novembre, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits d'alimentation, citernes, égouts, puits perdus sont laissés à la charge de l'Etat.

La fourniture de l'eau est à la charge de l'Etat.

Les frais d'éclairage, sauf ceux des locaux communs et des bureaux de service qui seront pris en charge par l'Etat, seront laissés à la charge des occupants ou à défaut de l'Etat.

### **CONDITIONS GENERALES**

Les droits et obligations des deux parties contractantes seront réglés conformément aux dispositions légales et aux usages locaux applicables en matière de locations pour tout ce qui lui incombent du fait de la location.

### **IMPOSITIONS ET CONTRIBUTIONS**

Toutes les dispositions 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 le décret du 26 août 1987 qui seront remboursées par l'Etat.

La taxe d'habitation restera à la charge du militaire occupant les locaux .

Toutefois, l'article 1521 du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons pour un service public ; l'Etat est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affecté au fonctionnement du service, le Bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement et exonéré du droit de timbre ainsi que du droit de bail, s'agissant de logements concédés par nécessité absolue de service (article 1040 du Code Général des Impôts).

### **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'Etat occupant est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Toutefois, les occupants des logements auront l'obligation de faire assurer tous les meubles et objets garnissant les lieux loués pendant toute la durée de la location et/ou une somme suffisante, contre les explosions, l'incendie, les dégâts des eaux, la responsabilité civile, le recours des tiers et pour les animaux dont il peut être responsable, par une Compagnie notoirement solvable et de justifier au Bailleur de cette assurance.

### **TRANSFERT DU SERVICE RESILIATION**

La présente location étant consentie à l'Etat, 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, par suite de suppression, fusion ou transfert de service, l'Etat n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la seule volonté du Preneur, à charge pour lui de prévenir le Bailleur par simple lettre recommandée trois mois à l'avance sans autre indemnité que le paiement du dernier terme, qui pourrait, le cas échéant, être réduit proportionnellement au temps restant à courir jusqu'à la date d'effet de la résiliation anticipée.

### **PRIX DU BAIL**

Le présent bail est consenti moyennant le loyer annuel de **quarante mille huit cent euros (40 800 €) HT et Hors Charges.**

Le Loyer sera payable trimestriellement à terme échu en quatre termes égaux de dix mille deux cent euros (10 200 €), les premiers Avril, Juillet, Octobre et Janvier de chaque année, étant par ailleurs entendu que ledit loyer sera payé par les soins exclusifs du Service Occupant sur les crédits dont il dispose, le service des Domaines ne pouvant en aucune manière, être mis en cause à ce sujet.

### **CHARGES**

En sus du loyer ainsi stipulé seront remboursées, sur justifications, les taxes locatives, prestations et fournitures récupérables par le Bailleur, étant toutefois précisé que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (C.G.I. art.1521) ne saurait donner lieu à un remboursement de la part de l'Etat que dans la mesure où elle frappe les locaux effectivement utilisés au logement du personnel. Les différentes charges et taxes locatives sont imputables directement au locataire.

### **REVISION**

Le loyer est stipulé révisable triennalement en fonction de la variation de l'indice INSEE. L'indice de référence étant celui de l'ICC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 soit 1523.

### **RENOUVELLEMENT DU BAIL**

A l'issue du présent bail, et sauf intention contraire des parties notifiée à l'autre partie, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la location sera constatée par un bail 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 du coût à la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée.

• **DECLARATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement, le Bailleur a l'obligation d'informer le Preneur de l'existence des risques auxquels le bien, objet des présentes, est exposé.

Le Bailleur déclare que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le Département des YVELINES le 13 février 2006 sous le n° 2006-27.

La commune de BONNIERES SUR SEINE, sur le territoire de laquelle est situé l'IMMEUBLE objet des présentes, figure dans la liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques.

Les informations mises à disposition par le Préfet (fiche communale jointe en annexe) font mention de l'existence sur la commune de BONNIERES, du plan de prévention du risque suivant :

- Plan de Prévention de Risques naturels (PPRn).

Le Bailleur déclare qu'il résulte de la consultation de ce plan que les biens en question ne sont pas inclus dans le périmètre de risque d'inondation, ni dans le périmètre de risque de mouvement de terrain.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté 2006-27 du 13 février 2006 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement ainsi que le plan avec l'indication de la situation de l'immeuble sont annexés aux présentes.

**PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Le bailleur établira un diagnostic des performances énergétiques conformément à l'article 134.1 du code de la construction et de l'habitation. Les résultats de cette recherche seront joints au présent bail.

• **DECLARATIONS RELATIVES AUX SINISTRES**

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare, que depuis son acquisition, l'IMMEUBLE n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

**- PROCEDURE -**

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail, conformément à l'article R.158-1 (dernier alinéa) du Code du Domaine de l'Etat, le service des Domaines est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat. 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 compétent.

A défaut d'accord entre les parties, la juridiction compétente en cas de litige est le Tribunal Administratif

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le Bailleur en son domicile, le Trésorier-Payeur Général des Yvelines et le Représentant du Service occupant en leurs bureaux respectifs .

**- DONT ACTE -**

Fait en triple exemplaire à VERSAILLES, en la Trésorerie Générale des Yvelines, le

**LE BAILLEUR,**

**LE REPRESENTANT  
DU SERVICE OCCUPANT,**

**LE TRESORIER-PAYEUR GENERAL  
DES YVELINES**