

**BAIL POUR CINQ NOUVEAUX LOGEMENTS ET LE PAVILLON DE LA GARE  
REHABILITE DANS LA CASERNE DE GENDARMERIE D'ORGEVAL**

Bail de location de la caserne de	: ORGEVAL (YVELINES)
Code unité immobilière	: 7800 258
Adresse	: 52, avenue de la Gare 78 630 ORGEVAL
Unité bénéficiaire	: Brigade d'ORGEVAL
Terrain cadastré section AI n° 53 d'une superficie de 5 252 m <sup>2</sup>	
Propriétaire	: Département des Yvelines.
Descriptif : <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 logement de type T4 réhabilité de 114,40 m<sup>2</sup></li><li>- 1 logement de type T3 de 80,60m<sup>2</sup></li><li>- 2 logements de type T4 de 93,35 m<sup>2</sup> chacun</li><li>- 2 logements de type T5 de 114 m<sup>2</sup> chacun</li></ul>	
Durée du bail : <b>9 ans</b>	Point de départ de la location : <b>1<sup>er</sup> septembre 2010</b>
Montant du loyer annuel 59 188,50 €	

**N° 466 RA 47**

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

Partie ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**",

**d'une part,**

2°) Monsieur le Trésorier-Payeur Général du département des Yvelines, dont les bureaux sont à VERSAILLES, 16 avenue de Saint-Cloud, agissant au nom et pour le compte de l'Etat suivant délégation de Madame la Préfète en date du 23 février 2010,

Partie ci-après dénommée "**LE PRENEUR**",

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

Partie ci-après dénommée "**LE SERVICE OCCUPANT**",

**d'autre part,**

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

### **• CONVENTION**

Monsieur le Président du Conseil Général des Yvelines, agissant ès-qualités, donne à bail à l'Etat représenté par Monsieur le Trésorier-Payeur Général des Yvelines, agissant ès-qualités, assisté de Monsieur le Commandant du Groupement de Gendarmerie des Yvelines, qui accepte, pour les besoins de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale, les locaux ci-après, destinés à usage de caserne de gendarmerie dont la désignation suit :

### **• DESIGNATION**

Commune : **ORGEVAL**  
**52, avenue de la Gare**

Sur un terrain cadastré section AI n° 53, d'une superficie de 5 252 m<sup>2</sup>.

- 1 logement de type T3 de 80,60m<sup>2</sup>,
- 2 logements de type T4 de 93,35 m<sup>2</sup> chacun,
- 2 logements de type T5 de 114 m<sup>2</sup> chacun,
- 1 logement de type T4 de 114,40 m<sup>2</sup> réhabilité

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 plus ample désignation. Le preneur déclare bien connaître l'immeuble.

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

### **• DESTINATION**

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

### **• DUREE**

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2010 pour se terminer le 31 août 2019.

## • 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 à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

3°) 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.

4°) 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.

5°) Il indique que tous les diagnostics techniques réglementaires et prévus par la loi auront été établis.

## • 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 application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Si ces réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable 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

Dans les huit jours de la prise en possession ou de la signature des présentes, il sera dressé contradictoirement un état des lieux en double exemplaire, dont un sera destiné à chacune des parties.

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 dont 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.

Les frais relatifs à la fourniture (abonnements auprès des concessionnaires et consommations) des fluides (eau, électricité, gaz) seront laissés à la charge des occupants ou à défaut de l'Etat.

L'Etat 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'Etat 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.

#### • **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 aout 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). En conséquence, l'Etat n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement.

## • ASSURANCES

L'Etat 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 militaires désignés par le preneur auront l'obligation de s'assurer pour les risques dont ils doivent répondre en leur qualité d'occupant, notamment 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 ils peuvent être responsables, par une Compagnie notoirement sovable. Ils devront être en mesure de justifier de cette assurance sur demande du preneur ou du service occupant ou du bailleur.

## • 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. Cependant l'accord du bailleur sera requis avant tout relogement dans les lieux objets de la présente convention, d'un autre service de l'Etat.

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 du temps restant à courir jusqu'à la date d'effet de la résiliation anticipée.

## • PRIX DU BAIL

Le loyer est calculé conformément aux dispositions de la circulaire du premier Ministre en date du 28 janvier 1993 (JO du 31 janvier 1993), selon les dépenses TTC dûment justifiées dans la limite du coût plafond en vigueur à la date où la construction est remise à la disposition de la gendarmerie, **soit 190 100 € \* cinq logements nus \* 6 % \* 0.75 = 42 772,50 euros** (quarante deux mille sept cent soixante douze euros et cinquante cents).

A ce montant s'ajoute le loyer du pavillon réhabilité déterminé sur la base d'une estimation de la valeur locative réelle faite par France Domaine soit 16 416,00 € (seize mille quatre cent seize euros).

Le loyer sera payable trimestriellement à terme échu en quatre termes égaux, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, étant par ailleurs entendu que ledit loyer sera payé par les soins exclusifs du service occupant, le service des Domaines ne pouvant en aucune manière, être mis en cause à ce sujet.

La valeur du terrain n'entre pas dans l'économie de l'affaire.

## • 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 fonctionnaire occupant.

## • REVISION DU LOYER

Le loyer est stipulé non révisable pendant la durée du présent bail soit pendant neuf ans pour les 5 logements neufs.

En ce qui concerne le pavillon réhabilité, le loyer sera révisé triennalement selon la méthode définie dans la clause "renouvellement du bail". Il prendra pour référence le dernier indice du coût de la construction publié par l'INSEE à sa date de mise à disposition soit celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 soit 1508.

## • RENOUELEMENT DU BAIL

A l'issue du présent bail, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie ou signifiée par exploit d'huissier, 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 de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée. L'indice du coût de la construction de départ est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009, soit 1502.

Ce loyer sera stipulé révisable triennalement selon la même méthode.

## • 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° 2006-23.

La commune d'ORGEVAL, 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 d'ORGEVAL, 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.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté 2006-157 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.

### **Performance énergétique :**

Le bailleur établira un diagnostic de performance énergétique conformément à l'article 134.1 du Code de la Construction et de L'Habitation. Les résultats de cette recherche sont décrits dans le dossier joint en annexe 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.

L'agent judiciaire du Trésor est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'Etat 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 pour suivre les instances.

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, le Trésorier Payeur Général et le représentant du service occupant en leurs bureaux respectifs.

**-DONT ACTE-**

Fait en triple exemplaire à Versailles, le

**LE BAILLEUR,**

**LE COMMANDANT DE GROUPEMENT,**

**LE TRESORIER-PAYEUR GENERAL DES YVELINES**