

Délibération affichée,
rendue exécutoire,
après transmission au
Contrôle de la Légalité
le : 23/11/12

CONSEIL GENERAL DES YVELINES

AR n° : A078-227806460-20121116-66521-DE-1-1_0

COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 16 novembre 2012

POLITIQUE C06 ETRE ATTENTIF À LA SÉCURITÉ DES YVELINOIS CASERNE DE GENDARMERIE D'ECQUEVILLY, RENOUELEMENT DU BAIL

LA COMMISSION PERMANENTE,

Sur le rapport de M. JACQUES SAINT-AMAUX,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu la délibération du Conseil Général en date du 31 mars 2011 (article 160) portant délégation d'attributions à la Commission Permanente,

Vu la délibération de la Commission Permanente du 28 novembre 2002 concernant le renouvellement du bail pour la caserne de gendarmerie située 21 rue du Bel Air à Ecquevilly,

Vu le bail du 22 janvier 2003 et ses avenants,

Vu le rapport de Monsieur le Président du Conseil Général,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Autorise M. le Président du Conseil Général à signer le bail ci-joint à intervenir entre le Département et l'Etat et portant sur le renouvellement du bail de location des locaux de la caserne de gendarmerie située 21 rue du Bel Air à Ecquevilly.

Fixe le montant du loyer, hors charges, à 101 832,32 € par an. Il est révisable tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction publié par l'INSEE, indice de base : 1^{er} trimestre 2011 soit 1554. Il est payable trimestriellement à terme échu en quatre parties égales.

Dit que la recette correspondante sera encaissée au chapitre 75 article 752 du budget départemental.

**RENOUVELLEMENT DE BAIL D'UN IMMEUBLE
AU PROFIT DE L'ETAT**

Bail de location de la caserne de : ECQUEVILLY (YVELINES)
Code unité immobilière : 7800 205
Adresse : 21, rue du Bel Air
Unité bénéficiaire : Brigade Territoriale d'ECQUEVILLY
Terrain : section A n° 707, 711, 811, 818 et 1151 pour une contenance de 2 813 m²
Propriétaire : DEPARTEMENT DES YVELINES
Composition de l'immeuble : immeuble composé de 5 bâtiments dont un à usage de bureaux d'une surface de 106 m², et quatre à usage d'habitation comprenant neuf logements répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 6 appartements de 4 pièces- 3 appartements de 5 pièces
Durée du bail : NEUF (9) ans Point de départ de la location : 1^{er} octobre 2011
Montant du loyer annuel : 101 832,32 euros

206 RA 20 R

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) Le Département des Yvelines représenté par Monsieur le Président du Conseil Général agissant lui-même en vertu d'une délibération en date du

Partie ci-après dénommée "**le bailleur**",

d'une part.

2°) Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Yvelines, dont les bureaux sont à VERSAILLES, 16 avenue de Saint-Cloud, agissant au nom et pour le compte de l'Etat 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 du

- Assisté de Monsieur le Commandant du Groupement de Gendarmerie des Yvelines dont les bureaux sont à VERSAILLES, 12 rue Benjamin Franklin, représentant la direction générale de la gendarmerie nationale.

Partie ci-après dénommée "**le preneur** ",

d'autre part.

• CONVENTION

Le Département des Yvelines, représenté par Monsieur le Président du Conseil Général agissant ès qualité, donne à bail à l'Etat représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Yvelines assisté du commandant de groupement de gendarmerie des Yvelines l'immeuble dont la désignation suit :

Commune de : **ECQUEVILLY**
21, rue du Bel Air

Sur un terrain de 2 813 m², cadastré section A n° 707, 711, 811, 818 et 1151, destiné à usage de caserne de gendarmerie, comprenant :

5 bâtiments dont un à usage de bureaux d'une surface de 106 m², et quatre à usage d'habitation comprenant neuf logements répartis comme suit :

- **6 appartements de 4 pièces**
- **3 appartements de 5 pièces**

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

Cet immeuble est inscrit à CHORUS RE-FX sous la rubrique "INTERIEUR, OUTRE MER ET COLLEC. TERR." 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.

• **DUREE**

La présente location est consentie pour une durée de NEUF (9) ANS à compter du 1^{er} octobre 2011 pour se terminer le 30 septembre 2020.

• **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.

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.

6°) 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

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 par 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.

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 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.

• 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 12 mars 2012 n° 2012 072 000.

La commune de ECQUEVILLY, 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 ECQUEVILLY, 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 inclus dans le périmètre de risque d'inondation.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté 2012 072 000 du 12 mars 2012 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.

• DÉCLARATIONS 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.

• 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'Etat.

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

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 par un service public ; l'Etat 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 ainsi que du droit de bail (article 1040-1 du code général des impôts) 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.

• ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

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 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. Ils devront être en mesure de justifier de cette assurance sur demande du preneur ou du bailleur faite auprès du preneur.

• TRANSFERT DE SERVICE ET 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 volonté seule du preneur, à charge par lui de prévenir le propriétaire 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

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 101 832,32 € (CENT UN MILLE HUIT CENT TRENTE DEUX EUROS ET TRENTE DEUX CENTIMES).

Le précédent bail avait été conclu moyennant un loyer annuel de 75 948,00 € à compter du 1^{er} octobre 2002. La formule de détermination du nouveau loyer est la suivante :

$$75\,948,30\ \text{€} \times 1\,554\ (\text{ICC } 1^{\text{er}}\ \text{trimestre } 2011) / 1\,159\ (\text{ICC } 1^{\text{er}}\ \text{trimestre } 2002) = 101\,832,32\ \text{€}.$$

Ce loyer sera payable à terme échu, en quatre termes égaux, étant, par ailleurs, entendu que ledit loyer sera payé par les soins exclusifs du service occupant sur les crédits dont il dispose, l'Administration chargée des domaines ne pouvant en aucune manière, être mise en cause à ce sujet.

• REVISION DU LOYER

Le montant du loyer sera révisable tous les trois ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 1^{er} octobre, en fonction de la variation de l'indice national du coût à la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), l'indice de départ étant celui du **1^{er} trimestre 2011**, soit **1 554**.

• 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.

• **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 des baux successifs 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. L'indice de référence étant celui du 1^{er} trimestre 2011, soit 1 554.

• **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 chargée des domaines est compétente 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 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.

• **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le Bailleur en son domicile, le Directeur Départemental des Finances Publiques et le Représentant du Service occupant en leurs bureaux respectifs.

* *

Le présent acte est établi en trois exemplaires, dont un pour la direction départementale des finances publiques et un respectivement pour le service occupant et un pour le bailleur.

DONT ACTE

Fait à Versailles le

LE BAILLEUR,

LE COMMANDANT DE GROUPEMENT,

**LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL
DES FINANCES PUBLIQUES,**