

Délibération affichée,
rendue exécutoire,
après transmission au
Contrôle de la Légalité
le : 23/01/13

CONSEIL GENERAL DES YVELINES

AR n° : A078-227806460-20130118-67960-DE-1-1_0

COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 18 janvier 2013

POLITIQUE C06 ETRE ATTENTIF À LA SÉCURITÉ DES YVELINOIS CASERNE DE GENDARMERIE DE CHEVREUSE, RENOUVELLEMENT DU BAIL

LA COMMISSION PERMANENTE,

Sur le rapport de M. JEAN-FRANÇOIS RAYNAL,

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 13 décembre 2001 portant approbation du bail de la nouvelle caserne de gendarmerie située 71 route de Rambouillet à Chevreuse,

Vu le bail du 18 juin 2002,

Vu l'estimation de France Domaine du 4 juin 2012,

Vu le projet de renouvellement du bail établi par France Domaine le 8 novembre 2012,

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, aux termes duquel le Département des Yvelines renouvelle la location au profit de l'Etat des locaux de la caserne de gendarmerie située 71 route de Rambouillet à Chevreuse pour la période du 1er septembre 2010 au 31 août 2019 inclus.

Prend acte que le loyer annuel de la caserne de gendarmerie de Chevreuse est fixé 250 319,89 €. Il sera payable trimestriellement à terme échu, en quatre parties égales.

Prend acte que ce loyer est révisable triennalement en fonction de l'indice du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, indice de base : 1er trimestre 2010 soit 1508.

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 : CHEVREUSE (YVELINES)
Code unité immobilière : 7800 204
Adresse : 71, route de Rambouillet - RN 306 - lieu-dit du Pont Pierre à CHEVREUSE (78460)
Unité bénéficiaire : Brigade Territoriale de CHEVREUSE
Terrain : section B n° 125 pour une contenance de 8 010 m² et section B n° 126 pour une contenance de 2 172 m²
Propriétaire : DEPARTEMENT DES YVELINES
Composition de l'immeuble : 7800 204 001 : les locaux administratifs de 296,01 m ² 7800 204 002 : les locaux techniques de 14,51 m ² 7800 204 003 : 22 places de parking en sous-sol 7800 204 004 : 2 F5 de 106,52 m ² 7800 204 005 : 2 F5 de 106,52 m ² 7800 204 006 : 1 F3 de 73,25 m ² et 1 F5 de 106,52 m ² 7800 204 007 : 4 F4 de 88,21 m ² 7800 204 008 : 4 F4 de 88,21 m ² 7800 204 009 : 4 F4 de 88,21 m ² 7800 204 010 : 1 F4 de 88,52 m ² et 1 F5 de 106,52 m ² 7800 204 011 : 2 F5 de 106,52 m ² 1 cour de service de 435 m ² , 1 garage service construit de 80 m ² , local vélo, local poubelle, 50 places de parking privées et 6 places de parking visiteurs
Durée du bail : NEUF (9) ans Point de départ de la location : 1^{er} septembre 2010
Montant du loyer annuel : 250 319,89 €

160 RA 76 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 des articles R.1212-1 et 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 : **CHEVREUSE**
71, route de Rambouillet

Sur un terrain cadastré section B n° 125 pour une contenance de 8 010 m² et un terrain cadastré section B n° 126 pour une contenance de 2 172 m², destiné à usage de caserne de gendarmerie, comprenant :

Bâtiment 001 : les locaux administratifs de 296,01 m²

Bâtiment 002 : les locaux techniques de 14,51 m²

Bâtiment 003 : 22 places de parking en sous-sol

Bâtiment 004 : 2 F5 de 106,52 m²

Bâtiment 005 : 2 F5 de 106,52 m²

Bâtiment 006 : 1 F3 de 73,25 m² et 1 F5 de 106,52 m²

Bâtiment 007 : 4 F4 de 88,21 m²

Bâtiment 008 : 4 F4 de 88,21 m²

Bâtiment 009 : 4 F4 de 88,21 m²

Bâtiment 010 : 1 F4 de 88,52 m² et 1 F5 de 106,52 m²

Bâtiment 011 : 2 F5 de 106,52 m²

1 cour de service de 435 m², 1 garage service de 80 m², local vélo, local poubelle, 50 places de parking privées et 6 places de parking visiteurs.

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" 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} 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 en à 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

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 CHEVREUSE, 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 CHEVREUSE, 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

Le 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 250 319,89 € (DEUX CENT CINQUANT MILLE TROIS CENT DIX NEUF € ET QUATRE VINGT NEUF CENTIMES).

Le précédent bail avait été conclu moyennant un loyer annuel de 186 743,95 € à compter du 1^{er} septembre 2001. La formule de détermination du nouveau loyer est la suivante :

$$186\,743,95\ \text{€} \times 1\,508\ (\text{ICC } 1^{\text{er}}\ \text{trimestre } 2010) / 1\,125\ (\text{ICC } 1^{\text{er}}\ \text{trimestre } 2001) = 250\,319,89\ \text{€}.$$

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} septembre, 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 2010**, soit **1 508**.

• 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.

• RENOUELEMENT DU BAIL

A l'issue du présent bail, et sauf intention contraire d'une 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 2010, soit 1 508.

• 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. La Direction des Affaires Juridiques est compétente 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,**

Commune de CHEVREUSE

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2012072-0001

du 12 mars 2012

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui non

Plan R.111-3

date 02 novembre 1992

aléa Inondation

date

aléa

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

DDRM

Consultable sur Internet

Plan R.111-3 « Inondation » (disponible en mairie)

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte
zone 5

Moyenne
zone 4

Modérée
zone 3

Faible
zone 2

Très faible
Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Cartographie des risques naturels prévisibles (ci-jointe)

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date : 9 avril 2012

Le Préfet ,

Pour le Préfet, et par délégation :

Le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet,

signé

Jean-Marc GALLAND

