



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**MINISTÈRE
DE L'INTÉRIEUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ÉTAT

Bail de location dans le cadre du renouvellement d'un bail de location d'une caserne ou d'une annexe de casernement

<u>Caserne ou annexe de casernement de :</u>	RETOURNAC (43)
<u>Numéro CHORUS RE-FX :</u>	110430
<u>Numéro GEAUDE 2G AI :</u>	UI 1 4300 225
<u>Adresse :</u>	Le Clapier 43 130 RETOURNAC
<u>Unité(s) bénéficiaire(s) :</u>	Gendarmerie de Retournac
<u>Emprise foncière :</u>	BC 212 et BC 214 d'une surface totale de 3 512 m ²
<u>Propriétaire/Bailleur :</u>	Commune de RETOURNAC 6 rue de l'Hôtel de Ville à Retournac (43 130)
<u>Composition de l'immeuble :</u>	6 logements, locaux techniques et de service
<u>Référence du bail précédent</u>	PA-03464-2017
<u>Date de première mise à disposition de l'immeuble</u>	1 ^{er} janvier 1995
<u>Durée du bail :</u>	Neuf (9) ans
<u>Date de début du bail :</u>	1 ^{er} janvier 2022
<u>Montant du loyer annuel :</u>	68 614 € HC
<u>Annexe(s) au présent bail :</u>	1 – Définitions des termes employés
	2 – Fiche d'information relative à la consultation domaniale et conditions de détermination de la valeur locative

1 – Identification des parties

Entre les soussignés :

- La commune de Retournac dont le siège est situé 16 rue de l'Hôtel de Ville à Retournac (43 130), représentée par son Maire, agissant au nom et pour le compte de la dite commune par délibération n° 2023-02-004 du Conseil Municipal en date du 23 février 2023

partie ci-après dénommée « le bailleur » d'une part,

et

- Monsieur le Directeur départemental des Finances Publiques de la Haute-Loire dont les bureaux sont 17 rue des moulins au Puy en Velay (43 000), agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution des articles R. 4111-1 à 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 2021-24 en date du 17 mars 2021 et conformément à la subdélégation qu'il a lui-même consentie par arrêté le 17 mars 2021,
- assisté du commandant du Groupement de gendarmerie départementale de la Haute-Loire, dont les bureaux sont au 21 rue du 86^{ème} régiment d'infanterie au Puy en Velay (43 012), représentant le service occupant,

partie ci-après dénommée « le preneur » d'autre part.

Ci-après dénommées ensemble « les parties ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

2 – Exposé préalable

Aux termes d'un acte en date du 9 avril 2013, la commune de Retournac a donné à bail à l'Etat un bien dont les caractéristiques sont décrites au sein de la clause « 4 – Désignation des locaux » du présent bail. Cette location avait été consentie pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} janvier 2013 pour se terminer le 31 décembre 2021. Aussi, conformément à la clause « Renouvellement » du bail du 9 avril 2013, il est procédé à son renouvellement.

3 – Nature du bail, réglementation et destination

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions :

- du code civil ;
- des articles 3-3, alinéas 1^{er} et 2 de l'article 6, l'article 20-1 et l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

- des articles L.4111-1 à L.4111-3 et R.4111-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ;

et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Les locaux sont à usage de caserne de gendarmerie.

4 – Désignation des locaux

Le bailleur donne à bail au preneur l'immeuble dont la désignation suit :

Sur une emprise foncière cadastrée BC 212 et BC 214, d'une superficie de 3512 m², située à « le Clapier » à Retournac (43 130), cet immeuble comprend :

- des logements : 3 logements de type 5 et 3 logements de type 4
- des locaux de service et techniques (LST)
- surface de plancher : LST 120m² de bureaux et 75 m² de locaux techniques - logements 609 m² ;
- 5 garages attenants

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

5 – Durée et renouvellement du contrat

5.1 - Durée

La présente location est consentie pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2030, sauf résiliation anticipée par le preneur conformément à la clause « 8 – Résiliation du contrat ».

Le présent bail ne peut faire l'objet d'une prorogation ou d'une tacite reconduction.

Au terme de cette durée, à défaut de congé donné par les parties dans les conditions mentionnées à la clause « 5.2 – Modalités de renouvellement du bail », le renouvellement du présent bail s'effectuera dans les conditions de la clause « 5.2.1 – Renouvellement du bail », par la signature d'un nouveau bail par les parties.

5.2 – Modalités de renouvellement du bail

Six (6) mois au plus tard avant le terme du bail, les parties peuvent donner congé ou demander le renouvellement du présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception.

5.2.1 - Renouvellement du bail

Un nouveau bail pourra être établi pour une durée de neuf (9) ans. Il sera conforme dans sa trame au présent bail, sous réserve d'évolutions dont le bailleur sera informé.

Les conditions financières du bail renouvelé seront alors déterminées de la façon suivante :

Au terme de trois (3) baux successifs, soit 27 ans décomptés de la date de la mise à disposition des locaux par le bailleur, le loyer annuel de départ du nouveau bail devra être strictement conforme à la valeur locative estimée par le service du Domaine, sans toutefois pouvoir excéder le montant qui résulterait de l'actualisation du loyer initial versé lors du précédent bail en fonction de l'ILAT, intervenue pendant la période considérée. L'indice de référence est l'ILAT du 3^{trimestre} 2021 soit 117,61.

Ce loyer pourra être actualisé selon les stipulations contractuelles prévues au point « 6.3 - révision du loyer »

5.2.2 – Absence de nouveau bail

À défaut de renouvellement du bail et de congé donné par le bailleur dans les délais précités, le preneur adressera sans délai au bailleur le nouveau bail par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes du nouveau bail, trente jours (30) après réception de cette lettre, le preneur, toujours occupant des lieux, serait alors débiteur auprès du bailleur d'une indemnité d'occupation, de manière temporaire jusqu'à la signature du nouveau bail.

Le montant de cette indemnité d'occupation sera fonction de la valeur locative estimée par les services du Domaine dans un avis domanial en cours de validité. Il ne fera pas l'objet de révision. Cette indemnité sera versée, selon le calendrier fixé par la clause « 6.2 – Modalités de paiement », jusqu'à la date d'effet du nouveau bail.

Lorsque les parties se seront accordées sur le montant du loyer annuel de départ, elles acceptent que l'État régularise la situation non couverte par un bail en bonne et due forme par le versement d'une somme correspondant au dit-loyer de départ minoré du montant des indemnités d'occupation déjà versées.

Les parties rechercheront un accord amiable pour fixer le montant du nouveau loyer, le cas échéant, en ayant recours aux services d'un expert sélectionné d'un commun accord, dont les honoraires seront partagés par moitié entre elles. A défaut d'accord, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction compétente.

Au cours des négociations pour trouver un accord amiable et jusqu'à la date de saisine du juge par l'une ou l'autre des parties, le preneur accepte que le bailleur puisse suspendre et différer la réalisation des travaux d'entretien et de maintenance qui ne compromettent ni la solidité, ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'usage normal de l'immeuble visé à l'article 4 – "Désignation des locaux".

6 – Conditions financières

6.1 – Montant du loyer annuel initial du présent bail

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel initial de soixante huit mille six cent treize euros hors charges (68 613 € HT).

Ce loyer annuel initial est conforme à l'avis formulé par le directeur départemental des finances publiques de la Loire, compétent en matière d'avis domanial sur la Haute-Loire, en date du 9 janvier 2023.

Les charges locatives seront payées au vu des justificatifs fournis par le bailleur dans les conditions de la clause « 6.6 – Charges locatives ».

6.2 – Modalités de paiement

Le loyer, ainsi que les charges locatives visée à l'article « 6.6 Charges locatives » et le cas échéant les travaux d'amélioration réalisés par le bailleur après accord des parties seront réglés par l'intermédiaire du progiciel CHORUS (<https://chorus-pro.gouv.fr>), dans les conditions suivantes dans les conditions suivantes :

- par virement administratif du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI)
- sur les crédits du ministère de l'Intérieur, programme budgétaire 152 gendarmerie nationale ;
- trimestriellement à terme échu selon le calendrier suivant : 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre
- si la prise d'effet effective du bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé au *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours, sur la base d'une année comptable de 360 jours, soit 30 jours par mois quel que soit le mois considéré.

Il est précisé que dans le cas d'un changement ultérieur de compte bancaire ou postal au cours du bail, le bailleur adresse au service gestionnaire le relevé d'identité bancaire ou postal du nouveau compte dans un délai de soixante (60) jours au moins précédant l'échéance, sans qu'il ne soit établi d'avenant au bail.

Les charges locatives seront payées en sus de ce loyer, sur des factures distinctes des avis d'échéance de loyers et au vu des justificatifs fournis par le bailleur dans le respect du cadre réglementaire et de la clause « 6.6 – Charges locatives ».

6.3 – Révision du loyer

Le loyer annuel initial sera révisé triennalement, sur demande du bailleur trois (3) mois avant la date anniversaire du bail, en fonction de la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine, sans toutefois pouvoir excéder le montant qui résulterait de l'actualisation du loyer initial versé en fonction de la variation de l'ILAT, intervenue pendant la période considérée. L'indice de référence sera celui publié par l'INSEE, en vigueur à la date d'effet du bail.

6.4 – Dépôt de garantie

S'agissant d'une location conclue au profit de l'État, aucun dépôt de garantie ne sera versé par le preneur.

6.5 Impositions 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 locatives récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui seront remboursées par le preneur et conformément à l'article « 6.6 – Charges locatives ».

Toutefois, l'article 1521 du code général des impôts (CGI) exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les immeubles loués 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. Il appartient au bailleur d'en demander l'exonération.

La taxe foncière ne fera pas l'objet d'un remboursement par le preneur.

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement et de la publication. Dans l'hypothèse d'une présentation volontaire par le bailleur dudit contrat, à une quelconque formalité d'enregistrement ou de publicité foncière qui donnerait lieu à la perception de droits et taxes, celui-ci acquittera ces droits et taxes sans pouvoir prétendre à aucun remboursement de la part du preneur à ce titre.

6.6 Charges locatives

Le preneur remboursera au bailleur les charges locatives récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Le bailleur s'engage à communiquer au preneur un état récapitulatif des charges locatives récupérables et des dépenses précitées de l'année N avant le 30 septembre de l'année N+1. À la demande du preneur, le bailleur sera dans l'obligation de lui remettre tout document justifiant le montant des charges locatives récupérables et des dépenses qui lui sont imputées.

En cas d'absence de communication de l'état récapitulatif et des documents justificatifs avant le délai fixé précédemment, et à défaut de réponse sous trois (3) mois à une mise en demeure adressée par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur se réservera le droit de les obtenir par voie judiciaire.

Conformément à l'article « 6.2 – Modalités de paiement », le bailleur communiquera l'état récapitulatif des charges locatives récupérables et des dépenses par l'intermédiaire du progiciel CHORUS, à défaut par courrier postal ou par courrier électronique après accord du preneur.

Les factures ou états récapitulatifs devront mentionner le code « service exécutant - (SE) du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) de rattachement. Le bailleur pourra se faire communiquer cette information auprès du service des affaires immobilières dont les coordonnées figurent ci-après.

7 – Conditions générales de jouissance

7.1 – Maintenance, entretien et réparation

7.1.1 - 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 la salubrité. Le Bailleur réalisera à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin, les travaux de grosses réparations visés aux articles 606 du code civil qui deviendraient nécessaires aux locaux loués au cours du présent bail.

Le bailleur est tenu de délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparation, doté des éléments les rendant conformes à leur usage et ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé.

Dans le cas d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, rendant les locaux impropres à leur occupation, le preneur pourra demander une diminution du prix à concurrence de la valeur locative estimée par les services du Domaine.

Il est également tenu de maintenir en bon état de fonctionnement les équipements principaux des logements et des locaux de service et techniques, ainsi que les éléments essentiels de sécurité, par la prise en charge des travaux relatifs à la mise aux normes et la réparation des réseaux d'électricité et de gaz, au système de chauffage, aux installations d'alimentation en eau potable, au système d'évacuation des eaux ménagères, aux installations sanitaires, au remplacement des revêtements des sols/murs/plafonds dû à leur vétusté.

En outre, le bailleur s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par les articles 1719 et 1720 du code civil. Il prendra en charge les réparations occasionnées par la vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail et garantira le locataire contre les vices ou défauts qui empêcheront l'usage conformément à l'article 1721 du code civil.

Le bailleur fera son affaire personnelle, à ses frais, du maintien des locaux loués et des équipements en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir, notamment en matière d'incendie, d'hygiène et de sécurité et à la réglementation du travail. En cas de défaut d'entretien imputable au bailleur, impliquant des travaux nécessitant un relogement des occupants, ce dernier devra prendre en charge l'ensemble des coûts liés à ce relogement.

Conformément à l'article 1722 du code civil, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur pourra demander une diminution du loyer à concurrence de la valeur locative par les services du Domaine.

Le bailleur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, garantissant la santé, la sécurité et le confort du locataire dans les situations d'urgence, tel que la législation et la réglementation l'exigent, le preneur fasse effectuer, trente jours (30) après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf en cas d'urgence, en lieu et place lesdites prestations et travaux, le bailleur s'engageant à en rembourser le coût effectif, y compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze (15) jours de l'état qui lui sera adressé par le preneur.

7.1.2 - 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 au décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

Conformément à l'article 1755 du Code civil, les réparations réputées locatives occasionnées par vétusté ou force majeure ne pourront incomber au preneur.

7.2 - Travaux

Le preneur pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmissions radioélectriques (antennes, haubans, etc.) ou tous les autres équipements qui se révéleraient nécessaires à l'accomplissement de ses missions (bornes de recharge pour véhicules électriques...), sans que ces installations n'aient une incidence sur la valeur locative du bien loué. Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques, sauf à ce que, d'un commun accord, le bailleur les conserve en l'état.

Le preneur devra laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Conformément aux dispositions de l'article 1724 du code civil, si ces réparations durent plus de vingt-et-un (21) jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. De plus, « *si ces réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur* », celui-ci pourra résilier le bail.

Le preneur 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, sous réserve d'un délai de prévenance de soixante-douze (72) heures minimum et des aléas liés à l'exécution de la mission de service public

Le preneur pourra éventuellement procéder, sous réserve que le bailleur ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin d'occupation au bailleur. Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

7.3 - Etat des lieux

7.3.1 – A l'entrée dans les lieux

Les parties reconnaissent et acceptent que l'état des lieux d'entrée, qui a été établi entre elles continuera à faire foi jusqu'à l'établissement d'un état des lieux de sortie.

L'état des lieux susvisé est annexé au présent bail.

7.3.2 – A la sortie des lieux

Un état des lieux de sortie sera dressé par écrit dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée. Si, pour diverses raisons non imputables au preneur, l'établissement de cet état des lieux contradictoire était rendu impossible, le preneur serait en droit de faire établir un état des lieux par voie de constat d'huissier.

Avant la date de restitution de l'immeuble, le preneur adressera un courrier recommandé avec accusé de réception au bailleur. L'inexécution, le défaut de réponse, ou toute réponse ne comportant pas un rendez-vous précis pour procéder à l'état des lieux dans les quinze (15) jours suivants la réception du courrier, autorisera le preneur à recourir aux services d'un huissier de justice. L'ensemble des frais liés à cette prestation extérieure restera à la charge exclusive du bailleur.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations causées par l'Etat et constatées en fin d'occupation, seront à la charge du preneur. Le chiffrage de ces indemnités sera réalisé contradictoirement entre le bailleur et le preneur sur la base d'au moins deux devis. Le preneur confirmera le montant des indemnités à rembourser par lettre recommandée avec accusé de réception. En aucun cas l'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

8 – Résiliation du contrat

Dans le cas où, pour quelle que cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion, regroupement ou transfert de services, le preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, six (6) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement des loyers et charges dues jusqu'à la date de résiliation du contrat.

9 – 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'État est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Le bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurances 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 doit répondre en sa qualité d'occupant. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du preneur.

10 – Cession et transfert

10.1 – Transfert de service

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, à charge par ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

10.2 – Transfert de propriété ou de gestion des immeubles loués

En cas de transfert de propriété ou de transfert de gestion, le preneur sera destinataire, par courrier recommandé avec accusé de réception, d'une attestation notariée de vente ou d'une attestation de transfert de gestion accompagnée du relevé d'identité bancaire ou postal du nouveau compte sur lequel doivent, en particulier, être versés les loyers.

A défaut d'accomplir cette formalité, le nouveau propriétaire se chargera, sans recours possible contre le preneur, de récupérer l'ensemble des sommes qui auront été versées, de bonne foi, à l'ancien propriétaire (bailleur-cédant).

En outre, le nouveau bailleur sera tenu de maintenir les clauses et conditions stipulées par le présent bail.

10.3 Pacte de préférence

Le bailleur promet, et engage de la même manière ses ayants-droits, de consentir au preneur la préférence, à égalité de conditions avec un tiers, en cas de vente partielle ou totale des lieux loués.

Lorsque le bailleur envisagera de vendre les lieux, objet du présent bail, il en informera le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur notifiera au preneur, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente.

À compter de la réception de l'offre, le preneur disposera d'un délai de trois (3) mois pour se prononcer. A défaut d'avoir répondu dans les délais ci-dessus, le preneur sera réputé avoir renoncé à l'offre et le bailleur pourra librement céder les biens dont il s'agit.

En cas d'acceptation, les parties s'accorderont sur les conditions de réalisation de la vente.

11 – Diagnostics immobiliers

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur communiquera sans délai le dossier de diagnostic technique qui sera annexé au contrat de location, lors de la prise à bail initiale et à chaque renouvellement de contrat.

Ce dossier de diagnostic technique, communiqué au preneur par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au bail, sera annexé au présent bail.

12 – Procédure

Pour tous les litiges portant sur la validité et les conditions financières du présent contrat de bail, l'administration chargée des domaines a seule qualité pour suivre les instances conformément aux dispositions des articles R. 2331-1-3°, R. 2331-2 et R. 4111-11 du CG3P.

Pour toute action portée devant les tribunaux de l'ordre judiciaire et tendant à faire déclarer l'Etat créancier ou débiteur en exécution du présent contrat de bail, seul l'agent judiciaire de l'Etat est compétent pour représenter l'Etat, conformément à l'article 38 de la loi n° 55-366 du 3 avril 1955.

Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, le représentant du ministère occupant est seul compétent.

13 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses figurant au sein de la clause « 1 – Identification des parties ».

14 – Correspondance et envoi des pièces

Les parties s'entendent sur les points de contact suivants pour toute correspondance et envoi de pièces nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Pour le bailleur : commune de Retournac 16 rue de l'Hôtel de Ville à Retournac (43 130) et à l'adresse mail dgs@ville-retournac.fr

Pour le preneur :

Le service local du Domaine de la direction départementale des finances publiques de Haute Loire au 17 rue des moulins au Puy en Velay (43 000), et à l'adresse électronique ddfip43.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale de Haute Loire à l'adresse 21 rue du 86^{ème} régiment d'infanterie au Puy en Velay (43 012) et à l'adresse électronique sai.ggd43@gendarmerie-interieur.gouv.fr

15 – Formalisme lié aux annexes

Les Parties reconnaissent que les documents annexés et visés en entête du présent acte, font partie intégrante de l'acte.

Le présent acte ainsi que toutes les annexes sont établis en quatre exemplaires, dont un pour le bailleur, un pour le groupement de gendarmerie départementale, un pour la direction départementale des finances publiques et un pour le pôle de gestion domaniale de Lyon.

DONT ACTE

Fait à RETOURNAC, le 23 Février 2023

Le bailleur,

Le Maire de RETOURNAC,
Patricia GOUDARD



Le commandant du groupement de gendarmerie départementale,

Le directeur départemental des finances publiques,

ANNEXE 1 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE OU DE L'ANNEXE DE CASERNEMENT DE RETOURNAC

Caserne : bien immobilier, homogène et fonctionnel, comprenant des locaux de service et techniques, ainsi que des logements.

Annexe de casernement : bien immobilier comprenant soit des locaux de service et techniques (LST), soit des logements, destiné à compléter les locaux en caserne. Il est également considéré comme un immeuble militaire.

CHORUS Re-Fx : progiciel de gestion intégré, utilisé par l'Etat dédié à la gestion immobilière et à l'inventaire patrimonial.

GEAUDE 2G AI : progiciel de gestion immobilière utilisé par la gendarmerie nationale dédié à la gestion des immeubles et des contrats de location.

Présent bail : contrat de location actuellement en vigueur signé par toutes les parties.

Loyer initial du présent bail : loyer en vigueur au jour de la mise à disposition du bien au preneur, figurant au sein du présent bail.

Nouveau bail : contrat de location qui succèdera au présent bail lors de son renouvellement au terme de la durée de 9 ans.

Loyer annuel de départ du nouveau bail : loyer en vigueur à la date d'effet du nouveau bail.

Occupant : toute personne physique, désignée par le preneur, pour utiliser l'immeuble conformément à son usage. Le statut d'occupant s'étend aux ayant-droit de la personne ainsi désignée.

ANNEXE 2 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE OU DE L'ANNEXE DE CASERNEMENT DE RETOURNAC

Fondement de la consultation domaniale par les services de l'Etat et définition de la valeur locative

1 – Fondement de la consultation domaniale par les services de l'État

Le bailleur est informé que le preneur est soumis aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) pour les opérations immobilières consistant en la prise à bail d'immeubles de toute nature.

Dans le cas où le montant du loyer annuel, charges comprises, est égal ou supérieur à un montant fixé par arrêté du ministre en charge des domaines, les services de l'État doivent demander l'avis du directeur départemental des finances publiques (DDFiP) territorialement compétent avant toute entente amiable (R. 4111-1 et R. 4111-2 du CG3P). L'avis du DDFiP porte sur les conditions financières et l'estimation de la valeur locative (R. 4111-3 à R. 4111-5 du CG3P). L'État est donc tenu par cette valeur locative et ne peut pas s'en affranchir.

La passation du contrat de location relève de la compétence du DDFiP territorialement compétent assisté en tant que de besoin par le représentant de la gendarmerie nationale (R. 4111-8 du CG3P).

Cette consultation domaniale a pour objectif d'assurer la transparence des opérations poursuivies par l'État, d'assurer la réalisation de ces opérations à un prix conforme au marché immobilier et de contrôler la dépense publique et d'apprécier la conformité des opérations de prises à bail conduites par l'État aux orientations de la politique immobilière, sous la responsabilité du préfet.

2 – Définition de la valeur locative

Notion d'ordre fiscal servant à déterminer une valeur de loyer théorique utilisée pour le calcul des différentes taxes relatives au foncier, ou notion d'ordre commercial dans le cadre d'un bail commercial dont le montant est déterminé par le revenu qu'il est possible de retirer de la location d'un bien et par les facteurs de commercialité.

Les casernes de gendarmerie sont des biens monovalents ne pouvant être reconvertis à un autre usage sans aménagements importants.

A ce titre, il n'existe pas de marché des casernes de gendarmerie ou ensemble immobilier similaire, qui permette une estimation par comparaison directe. Par conséquent, l'estimation de la valeur locative nécessite d'utiliser une méthode adaptée.

3 – Détermination de la valeur locative lors du renouvellement du bail

Les casernes de gendarmerie sont généralement composées de logements pour les militaires de la gendarmerie logés par nécessité absolue de service (collectifs et/ou individuels), de locaux de services (bureaux, cellules de garde-à-vue, halls, circulations, etc.) et de locaux techniques (stockage, garages de service, aires aménagées, etc.).

Le bailleur est ainsi informé que la méthode consiste, dans un premier temps, à estimer la valeur vénale du bien en agrégeant les valeurs vénales des différents locaux selon leurs

différentes natures d'usage. Les aires aménagées ne font pas l'objet d'une estimation spécifique. Elles représentent un élément de plus-value qui est intégré dans la valeur de l'ensemble.

Ainsi, au moyen d'études de marché présentant des transactions portant sur des biens dont les caractéristiques et la situation géographique sont aussi proches que possible des locaux estimés, il est déterminé une valeur par mètre carré (m²) de surface utile brute (SUB) pour les logements (plusieurs catégories possibles) et les bureaux, tenant compte notamment de l'état d'entretien du bien. Les casernes étant souvent localisées dans des zones très peu denses, les études peuvent être étendues géographiquement tout en respectant une cohérence de marché.

Les valeurs unitaires ainsi retenues sont affectées aux surfaces de chaque nature de bien. Les salles de réunion, halls, circulations et toilettes sont considérés comme des surfaces annexes aux bureaux. Elles sont affectées de la valeur unitaire des bureaux assortie d'un abattement de 50 %.

Les places de stationnement (extérieures ou garages) font l'objet d'études de marché spécifiques permettant de déterminer une valeur unitaire à multiplier par le nombre de places.

La valeur vénale du bien est finalement obtenue par la somme des valeurs vénales de chaque nature de bien, à laquelle est appliqué un abattement de 10 % pour « vente en bloc » (afin de corriger l'estimation par élément qui est sur-valorisante), puis une majoration de 20 % afin de la rendre comparable au prix de revient TTC servant de base au calcul des loyers initiaux.

Dans un second temps, la valeur locative est déterminée par application d'un taux de rendement, définis selon la localisation et la nature des locaux, sur la valeur vénale du bien ainsi définie.

Cette méthode est exclusive à la détermination de la valeur locative d'une caserne de gendarmerie lors du renouvellement du bail.

