

Service instructeur
Direction des Opérations
Foncières et Immobilières

N° 5^e/07-07

Service consulté
Direction des Affaires Juridiques
Direction des Finances

REÇU A LA PRÉFECTURE

12 FEV. 2007

RENOUVELLEMENT DU BAIL DE LA GENDARMERIE D'INGERSHEIM

Résumé : le présent rapport a pour objet d'approuver le renouvellement du bail de la gendarmerie d'Ingersheim, moyennant un loyer annuel total de 61 434 €.

Par bail du 22 juin 1998, le Département a mis à disposition de l'Etat les locaux de la caserne de gendarmerie d'INGERSHEIM, moyennant un loyer annuel actualisé de 54 058 €.

Conformément aux décisions du Conseil Général du 15 décembre 2006, l'immeuble sera transféré, à l'instar des autres propriétés départementales affectées à la Gendarmerie Nationale, au bénéficiaire du bail emphytéotique qui sera choisi à l'issue de la procédure en cours.

Dans l'intervalle, ce bail arrive à échéance le 31 janvier 2007. Malgré le projet de transfert, je vous propose de le renouveler pour une nouvelle période de 9 ans, sachant que le futur emphytéote aura obligation de poursuivre l'exécution des contrats en cours. La signature du bail de renouvellement permettra au Département de bénéficier de l'actualisation du loyer de ces locaux, proposée sur la base de l'estimation des services fiscaux pour un montant de 61 434 € par an.

Avec votre accord, le bail dont le projet est annexé au présent rapport pourrait être signé entre le Département et la gendarmerie.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.


Charles BUTTNER

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

Bail de location de la caserne de gendarmerie d' INGERSHEIM (Haut-Rhin)	
Code unité immobilière : 6800085	
Adresse : 3 rue du Florimont à INGERSHEIM (Haut-Rhin)	
Unité bénéficiaire : Brigade territoriale d' INGERSHEIM	
Terrain : superficie = 1 719 m ²	
Références cadastrales : section 4 - parcelle n° 172	
Propriétaire : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN	
Composition de l'immeuble : deux bâtiments accolés comprenant les locaux de service et techniques avec hébergement GAV et 7 logements familles, un bâtiment annexe comprenant le garage de service et un local ingrédients, ainsi que les parkings et les espaces verts.	
Durée du bail : 9 (neuf) ans	Point de départ de la location : 1 ^{er} février 2007
Montant du loyer annuel : 61 434,00 Euros	

PROJET

Entre les soussignés :

1°) Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin, en vertu d'une délibération _____.

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

2°) Monsieur le Trésorier payeur général du Haut-Rhin pour qui domicile est élu en ses bureaux à COLMAR, 6 rue Bruat, agissant au nom et pour le compte de l'Etat, conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral, et assisté de Monsieur le Lieutenant-Colonel, commandant le groupement de Gendarmerie départementale du Haut-Rhin, représentant la direction générale de la gendarmerie nationale,

Partie ci-après dénommée « **le preneur** »
d'autre part,

• EXPOSE

Par acte en date du 22 juin 1998, le Département du Haut-Rhin a donné à bail à l'Etat (Ministère de la défense – Gendarmerie nationale), un immeuble à usage de caserne de gendarmerie situé à INGERSHEIM (Haut-Rhin), rue Clémenceau, devenu 3 rue du Florimont suite à un changement de numéro de voirie en 2004, pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} février 1998.

Le bail arrivant à échéance le 31 janvier 2007, les parties ont décidé de le renouveler aux clauses et conditions suivantes :

• CONVENTION

Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin donne à bail à l'Etat, représenté par Monsieur le Trésorier payeur général du Haut-Rhin assisté du commandant de groupement de gendarmerie de COLMAR, les locaux abritant la caserne de gendarmerie dont la désignation suit :

Bâtiments sis à INGERSHEIM (Haut-Rhin), 3 rue du Florimont.

- bâtiments accolés (ancien et récent) abritant :
 - Sous-sol : caves privées et de service
 - R.D.C. : locaux de service et techniques sur 102 m² et 2 logements type F5 de 85 m² et 83 m²
 - 1^{er} étage : 3 logements type F5 de 86 m², 85 m² et 84 m²
 - 2^{ème} étage : 2 logements type F5 de 111 m² et 81 m²
 - Combles : logement des gendarmes adjoints volontaires de 46 m²

- bâtiment annexe abritant :
 - niveau 1 : garage de service et local ingrédients

- annexes :
 - Cour de service avec parkings
 - Espaces verts

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

Ces immeubles sont inscrits au tableau général des propriétés de l'Etat sous la rubrique « GENDARMERIE NATIONALE » au titre des immeubles détenus en jouissance.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil et des lois en vigueur, notamment le titre 1er 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, ainsi qu'aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

- **DUREE**

La présente location est consentie pour une durée de 9 (neuf) ans à compter du 1^{er} février 2007 pour prendre fin le 31 janvier 2016.

- **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. Il s'oblige en conséquence à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil .

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail .

- **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 aux décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987 .

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 lui causent.

• ETAT DES LIEUX

Pour ce qui concerne l'état des lieux, les parties se réfèrent à ceux établis précédemment.

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.

• DISPOSITIONS DIVERSES

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 les aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin de bail au propriétaire. Le preneur de pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

Le nettoyage des cheminées, chaque année, avant le 1^{er} novembre, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits d'alimentation, citernes, égouts, canalisations, puits perdus sont laissés à la charge de l'Etat.

• IMPOSITIONS

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.

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 affecté 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 (article 1040-1 du code général des impôts) ainsi que de la contribution annuelle représentative du droit de bail prévue par l'article 234 bis I du code général des impôts (cf. article 234 bis II 5° 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 occupant est déterminée suivant les règles de 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 le logement loué 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.

• DIVERS

Conformément au décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 relatif à la recherche et au traitement de l'amiante, le bailleur atteste que les locaux et

dépendances pris à bail ne présentent aucune trace d'amiante au niveau des flocages, des calorifugeages ou des faux plafonds.

- **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 pour ce dernier d'assurer toutes les obligations du contrat.

En outre, et dans le cas ou pour quelque cause que ce soit et notamment 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 la charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée trois mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

- **TRANSFERT DE PROPRIETES DES IMMEUBLES LOUES**

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

- **PRIX DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 61 434,00 € (soixante et un mille quatre cent trente quatre euros), à compter du 1^{er} février 2007.

Ce loyer sera payable trimestriellement à terme échu sur mandat du commissaire résident en région de gendarmerie Est à METZ auprès du trésorier payeur général de la Moselle sur le compte du Département du Haut-Rhin (virement Trésor),

PAYEUR DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN A COLMAR – compte n° 30001 00307 C6830000000 86, ouvert à la banque de France de COLMAR.

- **REVISION DU LOYER**

Le loyer est stipulé révisable triennalement, selon la méthode définie dans la clause "renouvellement du bail".

- **RENOUVELLEMENT DU BAIL**

A l'issue du présent bail, et sauf intention contraire de l'une 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 France Domaine 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. Ce loyer sera stipulé révisable triennalement selon la même méthode.

- **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 domaine 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 .

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour la trésorerie générale du Haut-Rhin (France Domaine) et un respectivement pour le service intéressé et pour le bailleur.
Dont acte.

Fait à COLMAR, le

LE BAILLEUR

**LE TRESORIER PAYEUR GENERAL
DU HAUT-RHIN**

LE COMMANDANT DE GROUPEMENT