

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE**
Pôle gestion publique
Division Etat Services financiers Comptabilité impôts
Amendes Recettes diverses
Service local du Domaine
3, rue Pierre Labachot - CS 12222
16022 ANGOULEME Cedex

PRISE A BAIL PAR L'ETAT

-
Service occupant :
Ministère de l'Intérieur
Gendarmerie nationale

- Nouvelle location
 - Renouvellement du bail

Bail de sous-location de la caserne de Gendarmerie de CONFOLENS (Charente)	
UI : 160 0 390	Chorus : 177911
Adresse complète : 1, 3 rue du Pré de l'Etang, 16500 CONFOLENS	
Unité bénéficiaire : GC CIE – BT - BR CONFOLENS	
Terrain : Références cadastrales : Section B n°588 d'une contenance de 11519 m²	
Propriétaire : Commune de CONFOLENS	
Composition de l'immeuble : Locaux de service et techniques et 20 logements	
Durée du bail : 9 ans	Point de départ de la location : 1^{er} septembre 2019
Montant du loyer annuel : 289 575 €	

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°/ Monsieur Jean-Noël DUPRÉ, Maire de la commune de Confolens, agissant au nom et pour le compte de ladite commune en vertu d'une délibération du conseil municipal du

Partie ci-après dénommée « **le locataire principal** »,

d'une part,

2°/ Monsieur le **Directeur départemental des Finances publiques de la Charente**, dont les bureaux sont situés à ANGOULEME (16022) 3, rue Pierre Labachot,

Agissant au nom et pour le compte de l'ÉTAT 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 donnée par un arrêté préfectoral du 27 août 2018,

Et assisté du **Commandant du Groupement de Gendarmerie départementale de Charente** dont les bureaux sont à ANGOULEME (16017), Caserne Adjudant Levasseur, boulevard de l'Artillerie, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Intérieur – Gendarmerie



Partie ci-après dénommée « **le sous-locataire** »,

d'autre part,

Ci-après désignées collectivement « les parties »

EXPOSE

Au terme de l'article 3 III de la Loi n°2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure, un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général liée au besoin de la gendarmerie nationale.

Pour ce faire, la commune de CONFOLENS a mis à disposition, dans le cadre des dispositions citées supra, un terrain nu sis 01-03 rue du Pré de L'étang – 16 500 CONFOLENS d'une superficie de 11519 m², au profit de la société AUXIFIP en vue de réaliser un immeuble à usage de casernement de gendarmerie.

Au terme de la réalisation de cet immeuble, dans le cadre d'une convention à disposition en retour, la société AUXIFIP en a remis l'usage à la collectivité territoriale. Aux termes de la convention de mise à disposition en retour en date du 11 mars 2009 (complétée par un avenant du 27/07/2010), la commune de CONFOLENS dispose d'un droit à donner en sous-location à l'État (Gendarmerie nationale) un ensemble immobilier à usage de caserne sis 01-03 rue du Pré de l'étang – 16 500 CONFOLENS destiné à abriter le groupe de commandement de la compagnie, la brigade des recherches et la brigade territoriale de proximité de gendarmerie départementale de CONFOLENS.

Le bail de sous-location de la caserne étant arrivé à échéance le 31 août 2019, les parties ont décidé de le renouveler au moyen des présentes.

Aussi bien et afin de fixer les clauses et les conditions de cette sous-location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit.

CONVENTION

La commune de CONFOLENS, représentée par Monsieur le Maire, agissant es-qualité donne en sous-location à l'État représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente assisté du Commandant du Groupement de gendarmerie départementale de la Charente les locaux dont la désignation suit :

Désignation : Un ensemble immobilier, sis 1/3 Rue du Pré de l'Etang à CONFOLENS (16 500), cadastré section **B n°588**, destiné à abriter la caserne de gendarmerie comprenant :

-ensemble locaux de service (bureaux): 613 m²

-ensemble de locaux techniques (garage et atelier) : 128 m²

AR PREFECTURE

016-200054047-20190923-2019_09_23_06-DE

-20 logements (3 maisons de type 2 de 55,64 m² chacune, 4 maisons de type 3 de 71,42 m² chacune, 6 maisons de type 4 de 90,70 m² chacune, 5 maisons de type 5 de 112,37 m² chacune, 2 maisons de type 6 de 128,75 m² chacune) : 1816,15 m²

-2 hébergements GAV de 19 m² chacun : 38 m²

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

Cet immeuble est inscrit au référentiel immobilier des propriétés de l'Etat CHORUS RE FX au titre des immeubles détenus en jouissance par l'attributaire « gendarmerie nationale » sous le numéro 177911.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglées conformément aux dispositions du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent bail.

DURÉE

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 ans qui commencera à courir le 1^{er} septembre 2019 pour se terminer le 31 août 2028 sauf résiliation anticipée reconnue au profit du sous-locataire au paragraphe ci après « résiliation ».

LE LOCATAIRE PRINCIPAL

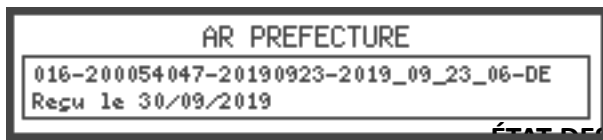
Conformément à la convention de mise à disposition qu'elle a passée avec le propriétaire du bien (cf article 2,2 de cette convention), la commune de CONFOLENS, locataire principal s'engage à assurer les obligations d'entretien normalement imparties au propriétaire, telles qu'elles sont définies par les articles 605-606-1719 et 1720 du code civil :

- 1) Il 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.
- 2) Il s'oblige en conséquence à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.
- 3) Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

LE SOUS-LOCATAIRE

1) Le sous-locataire 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.

2) Il souffrira que le locataire principal fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent.



ÉTAT DES LIEUX

Le sous-locataire occupant les locaux loués depuis plusieurs années, il ne sera pas dressé d'état des lieux autre que celui établi lors de la première sous-location sauf demande expresse de l'une ou l'autre des parties.

Les indemnités dues pour la remise en état d'usage des lieux en raison des dégradations constatées en fin d'occupation seront à la charge de l'État; leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas l'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

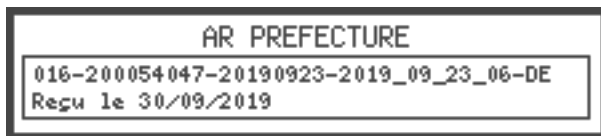
Le locataire principal s'engage à fournir au sous-locataire, immédiatement ou au plus tard dans un délai de six (6) mois, un dossier de diagnostic technique qui sera annexé au présent bail conformément à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et qui devra contenir :

- un constat de risque d'exposition au plomb prévu par les articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- un diagnostic de performance énergétique prévu par les articles L. 134-1 L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- une fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a l'usage conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ;
- un état de l'installation intérieure, électricité et gaz prévu à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Le contenu de l'état de l'installation intérieure d'électricité et gaz et les modalités suivant lesquelles il est réalisé sont identiques à ceux prévus par les articles R.*134-10 à R.*134-12 du code de la construction et de l'habitation concernant l'état de l'installation intérieure d'électricité et gaz prévu, en cas de vente, par les articles L. 134-6 et L. 134-7 du même code ;
- pour les zones concernées, un état des risques et pollutions¹ (ERP) établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles en application des articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 du code de l'environnement et de l'article L. 128-2 du code des assurances.

Le sous-locataire déclare en prendre connaissance à réception du dossier de diagnostic technique.

Les recherches, déclarations de présence, travaux préventifs ou d'éradication en matière de lutte contre les termites, prévus par les dispositions de l'article L. 133-1 du code de la construction et de l'habitation, sont à la charge du locataire principal.

¹l'état des risques et pollutions a remplacé l'ESRIS par arrêté du 13 juillet 2018 (JO du 2/08/2018).



En tout état de cause, le locataire principal se conformera aux dispositions légales à venir en matière de réglementation environnementale.

INSTALLATION DE DÉTECTEURS DE FUMÉE

Si un détecteur de fumée a été installé, le locataire principal s'assure lors de l'état des lieux de son bon fonctionnement. La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R.129-12 incombe au locataire principal et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'État 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'État pourra éventuellement procéder, sous réserve que le locataire principal 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 locataire principal. Le sous-locataire ne 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'ÉTAT.

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 locataire principal, 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'État.

Toutefois, l'article 1521 II du code général des impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées 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, le locataire principal n'ayant pas à en acquitter le montant. En ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au logement des militaires, ladite taxe restera à la charge de ces derniers.

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-I du CGI) ainsi que de la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) prévues à l'article 234 nonies du CGI.

En conséquence, l'État n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement.



ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'État étant son propre assureur, le locataire principal 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 **locataire principal** 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 sous-locataire.

TRANSFERT DE SERVICE ET RÉSILIATION

La présente location étant consentie à l'État, il est expressément convenu que le bénéfice de la sous-location pourra être transféré, à tout moment, à l'un de ses services, à charge par ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

En outre, et dans le cas où, pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion ou transfert de service, l'État n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, la présente sous-location serait résiliée à la volonté seule du sous-locataire, à charge par lui de prévenir le locataire principal par simple lettre recommandée, trois mois à l'avance (6 mois sur demande expresse du locataire principal), sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

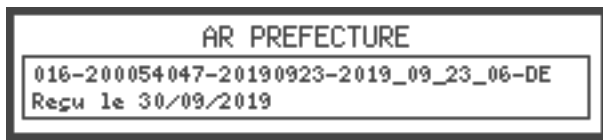
TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES LOUES

En cas de cession ou de vente de l'immeuble ou de décès du locataire principal, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail de sous-location.

PRIX DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (289 575€)**.

Ce loyer sera payable **semestriellement à terme échu** par virement bancaire sur mandat du secrétariat général administration ministère de l'intérieur (SGAMI) à **Bordeaux (33)**, sur des crédits spécialement délégués à cet effet, la Direction Départementale des Finances Publiques (Domaine) ne pouvant en aucune manière être mise en cause à ce sujet.



RÉVISION DU LOYER

Le loyer est stipulé non révisable pendant la durée de la présente sous-location.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

A l'issue de la présente sous-location, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la sous-location sera constatée expressément par des baux successifs de même durée.

Le nouveau loyer sera alors estimé par le service du 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 des loyers des activités tertiaires (ILAT)** publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée.

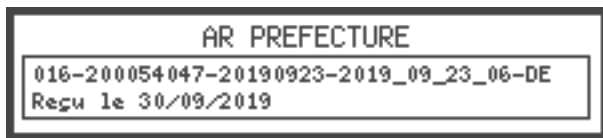
L'indice de référence à retenir étant celui du 1^{er} trimestre 2019 : 113,88.

PROCÉDURE

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution de la présente sous-location, conformément à l'article R.4111-11 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le Domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat. L'agent judiciaire de l'État est compétent pour suivre les instances relatives à l'exécution des clauses qui tendent à faire déclarer l'État 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.

Les parties font élection de domicile en leurs bureaux respectifs.

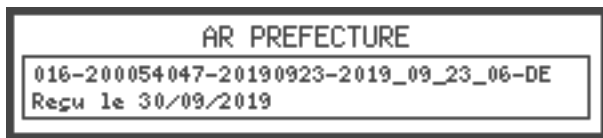
Le présent acte est établi en quatre exemplaires, dont un pour la Division Domaine (DDFIP de la Charente), un pour le locataire principal et deux pour la Gendarmerie.



Dont acte,

Fait à Angoulême, le

Le Bailleur,	Le représentant du service occupant,
Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Charente	



Annexes paraphées et/ou signées :

Annexe 1 : dossier de diagnostic technique

Annexe 2 : Plan cadastral

Annexe 3 : Pouvoirs des personnes habilitées à signer le sous-locataire

Annexe 4 : RIB