Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

MINISTÈRE
DE L'INTÉRIEUR
Liberté
Égalité
Fraternité

PROJET DE BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ÉTAT

Projet de contrat de prise à bail initiale à la suite de la livraison d'une nouvelle caserne édifiée selon les dispositions du décret n°93-130 du 28 janvier 1993 et sa circulaire d'application du 28 janvier 1993, modifiée par la circulaire du Premier ministre du 10 janvier 1995.

Caserne ou annexe de casernement de :	Azay-le-Rideau (Indre-et-Loire)
Numéro CHORUS RE-FX :	*CENT /*
Numéro GEAUDE 2G AI :	1 370 0 *XXX* code SE SGAMI MI5PLT035
Adresse :	Avenue de la Gare – 37190 Azay-le-Rideau
Unité(s) bénéficiaire(s) :	Brigade de proximité chef-lieu d'Azay-le-Rideau
Emprise foncière :	BD n°446 (415 m²) et BD n° 447 (1 236 m²) pour une superficie totale de 1651 m²
Propriétaire/Bailleur :	Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre 6, Place Antoine de Saint-Exupéry - ZA Isoparc 37250 Sorigny - Personne morale
Composition de l'immeuble :	Locaux de services et techniques
Durée du bail :	Neuf (9) ans
Date de début du bail :	Date d'effet de prise à bail (date de la mise à disposition effective – entrée en jouissance du bien)
Montant du loyer annuel initial :	40 128,73 € hors charges et hors taxes
Annexe(s) au présent bail :	1 – Définitions des termes employés
	2 – Fiche d'information relative à la consultation domaniale et aux conditions de détermination de la valeur locative
	3 – Sans objet

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

	4 – État des lieux d'entrée
	5 – Diagnostics techniques conformément à l'article « 11 – Diagnostics immobiliers »
	6 – Modèle-type de contrat « renouvellement »
	7 – Plans cadastral et des locaux
	8 – Pouvoirs des Parties

1 – Identification des parties

Entre les soussignés :

- La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre dont le siège est situé 6, Place Antoine de Saint-Exupéry – ZA Isoparc 37250 Sorigny, représenté par Monsieur Eric LOIZON, président, agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 10 juillet 2020,

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

et

- Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques d'Indre et Loire, dont les bureaux sont situés au 94 boulevard Béranger à Tours, agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution des articles L.4111-2 et R. 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2024,
- assisté du commandant du groupement de gendarmerie départementale d'Indre et Loire, dont les bureaux sont situés au 171 avenue Grammont à Tours, représentant le ministère de l'Intérieur et des Outre-Mer (direction générale de la gendarmerie nationale – DGGN),

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

L'État a fait connaître son besoin de disposer à Azay-le-Rideau, d'une nouvelle caserne de gendarmerie, composée de locaux de service et techniques (LST) et de logements, l'ensemble pour onze personnels.

Le projet de construction des LST est porté par la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre et celui des logements par la société HLM Val Touraine Habitat. Les deux maîtres d'ouvrage se sont regroupés sous la forme d'un groupement de commandes, pour réaliser ensemble cette opération.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre a approuvé le proje tde construction de la nouvelle caserne par délibération du 14 décembre 2017. Par une autre

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

délibération, datée du 27 juin 2024, elle a décidé de l'acquisition auprès de la société Val Touraine Habitat, du terrain d'assiette des LST.

3 – Nature du bail, réglementation et destination

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

- du décret n°93-130 du 28 janvier 1993 et de la circulaire du Premier ministre du 28 janvier 1993, modifiée par circulaire du Premier ministre du 10 janvier 1995, relative aux conditions de prise à bail par l'État des locaux destinés aux unités de gendarmeries départementales, édifiés par les collectivités territoriales ;
- du Code civil ;
- des articles 3-3, alinéas 1er 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 BD n° 446 et n°447, d'une superficie totale de 1 651 m², située avenue de la Gare (lieu-dit La Varenne) à Azay-le-Rideau, cet immeuble comprend :

- des locaux de service et techniques (LST) pour une surface totale d'environ 370 m², adaptés pour onze personnels (dix sous-officiers et un gendarme adjoint volontaire) et décomposés comme suit :
  - locaux de service (267 m² environ) : accueil, local planton, deux salles d'audition, six bureaux, chambre forte, deux chambres de sûreté, local entretien, local transmissions, salle de réunion, local reprographie, sanitaires, dégagements ;
  - locaux techniques (103 m² environ) : garage, local ingrédients, magasin, local groupe électrogène.

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

Les formalités liées à l'acquisition du terrain d'assiette des LST par le bailleur sont en cours de finalisation à la date de réalisation du présent projet. Les deux parcelles susmentionnées sont issues de la subdivision et/ou renumérotation des anciennes parcelles BD 403 et BD 38.

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

5 – Durée et renouvellement du contrat

5.1 – Durée

La présente location est consentie pour une durée de neuf (9) ans à compter du (*à renseigner*), jour de la mise à disposition de l'immeuble par le bailleur. Cette date coïncide avec la date de remise des clés des locaux susvisés au preneur. Cette date est celle figurant sur l'état des lieux d'entrée et fait foi entre les parties.

Le présent bail ne peut faire l'objet ni d'une prorogation ni 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 présent 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 au modèle-type annexé au présent bail (annexe n° 6), sous réserve d'évolutions dont le bailleur sera informé.

Les conditions financières du nouveau bail seront alors déterminées de la façon suivante.

Dans le cas où le bailleur a satisfait à l'ensemble de ses obligations, le loyer annuel de départ du nouveau bail résultera de l'actualisation du loyer initial du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence retenu par les parties, l'ILAT, intervenue entre la date de début du présent bail et la date d'effet du nouveau bail. L'indice de référence sera celui publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et en vigueur à la date de signature du nouveau bail.

Ce loyer sera révisé triennalement selon les conditions mentionnées à la clause « 6.3 – Révision du loyer » du modèle-type annexé au présent bail.

Dans l'hypothèse où le bailleur aurait gravement[1] manqué à ses obligations, le loyer annuel de départ du nouveau bail sera alors conforme à la valeur locative estimée par le service du Domaine et définie dans les conditions exposées en annexe 2 du présent bail.

Le non-respect du bailleur aux obligations précitées sera constaté à l'issue de deux (2) mises en demeure, adressées par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, restées sans réponse et/ou sans effet de la part du bailleur au-delà d'un délai total de trois (3) mois. À défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes de la révision du loyer, le

[1] la notion de manquement grave étant définie en annexe 1.

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

preneur, après avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, lui versera un loyer conforme à la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine dans les conditions exposées en annexe 2 du présent bail.

Dans le cas où le bailleur satisferait à nouveau à ses obligations, le loyer annuel sera alors actualisé selon les modalités du 1er alinéa du présent article. La période considérée sera celle comprise entre la date de début du nouveau bail et la date de réception des travaux de maintenance, d'entretien ou de réparation constatée par les parties par procès-verbal.

Au terme de trois (3) baux successifs, soit 27 ans décomptés de la date de la mise à disposition des locaux par le bailleur (date visée à l'article 5.1 du présent bail), 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 dernier loyer versé lors du précédent bail en fonction de la variation de l'indice de référence retenu par les parties, l'ILAT, intervenue pendant la période considérée. L'indice de référence sera celui publié par l'INSEE, en vigueur à la date de signature du nouveau bail.

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. À défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes du nouveau bail, dont le modèle est joint (annexe n° 6), 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 prise d'effet d'un nouveau bail.

Le montant de cette indemnité d'occupation sera conforme à la valeur locative estimée par le service 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. À 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 ».

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

6 – Conditions financières

6.1 – Montant du loyer annuel initial du présent bail

Conformément au régime du décret n°93-130 du 28 janvier 1993 et de la circulaire du Premier ministre du 28 janvier 1993, modifiée par circulaire du Premier ministre du 10 janvier 1995, relative aux conditions de prise à bail par l'État des locaux destinés aux unités de gendarmeries départementales, édifiés par les collectivités territoriales, le loyer sera calculé par application d'un taux de 6 % au plus faible de ces deux montants :

- *soit au montant des coûts-plafonds par unité-logement en vigueur à la date où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie, étant indiqué que le projet de LST est dimensionné à 2 unités-logements et 1/2 unité-logement (UL). À titre indicatif, le coût plafond par unité-logement s'établit actuellement à 254 600 € ;*

- *soit au montant des dépenses réelles toutes taxes comprises des travaux.*

La valeur vénale de l'emprise foncière nue, estimée par le service des Domaines, sera prise en compte dans la limite de son prix d'acquisition et au prorata des surfaces dédiées au projet, si toutefois, le délai entre la date d'acquisition du foncier et la date d'ouverture du chantier ne dépasse pas 5 ans. À titre indicatif, le bailleur indique dans sa délibération du 27 juin 2024, un prix d'acquisition HT du terrain d'assiette de 26 927,60 € , soit un prix TTC de 32 312,12 €.

Une majoration des coûts-plafonds limitée à 5 % pourra être accordée en cas de dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux rendus nécessaires par la nature des sols.

Aussi, à titre indicatif, le montant du loyer déterminé à la date de rédaction du présent projet, déterminé selon la méthode des coûts plafonds, serait de 40 128,73 € (calcul réalisé selon le coût-plafond pour une UL de 254 600 € fixé le 26/09/2024 et un prix d'acquisition TTC de 32 312,12 €).

Le montant du loyer sera en tout état de cause actualisé à l'occasion de la rédaction du bail définitif.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel initial de *XXX* euros.

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 visées à l'article « 6.6 - charges locatives » et le cas échéant les travaux d'amélioration réalisés par le bailleur après accord des parties (dits « travaux B12 ») seront réglés par l'intermédiaire du progiciel CHORUS (https://chorus-pro.gouv.fr), dans les conditions suivantes :

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

- par virement administratif du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) de Rennes ;

- 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, sauf en ce qui concerne les éventuels travaux d'amélioration, réalisés par le bailleur après accord des parties, qui seront payés annuellement ;

- si la prise d'effet du bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé au *prorata 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 présent 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 du présent bail est stipulé non révisable pendant toute sa durée.

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.

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

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 de l'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.

À ce titre, le bailleur est donc notamment tenu, conformément aux dispositions du Code civil et plus particulièrement :

- de son article 606, de réaliser à ses frais les travaux de grosses réparations visés à cet article ;
- de son article 1719, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette dernière en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le bailleur pendant toute la durée du bail ;

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

- de son article 1720, d'effectuer toutes les réparations, autres que locatives, devenues nécessaires ;
- de son article 1721, garantir le preneur contre tout vice ou défaut de la chose louée qui en empêche l'usage.

Dans le cas d'un manquement grave[2] du bailleur à ses obligations et en l'absence de toute réponse dans un délai de trois (3) mois à l'issue de deux (2) mises en demeure adressées par le preneur pour résoudre un désordre mettant en péril la sécurité ou la santé de l'occupant, le preneur pourra demander une diminution du prix du bail à concurrence de la valeur locative estimée par les services du Domaine, et ce, jusqu'à ce que le bailleur satisfasse à nouveau à ses obligations. En outre, en cas de défaut d'entretien imputable au bailleur, ce dernier devra prendre en charge l'ensemble des coûts liés au relogement des occupants en cas de travaux nécessitant la libération des lieux.

En outre, le bailleur est tenu de maintenir en bon état de fonctionnement les équipements principaux et éléments essentiels de sécurité des logements et des locaux de service et techniques : travaux de mise aux normes et réparation des réseaux d'électricité et de gaz, du système de chauffage, des installations d'alimentation en eau potable, au système d'évacuation des eaux ménagères, des revêtements des sols/murs/plafonds… dus à leur vétusté.

Le bailleur sera également tenu d'exécuter les travaux de mise aux normes qui seraient imposés au propriétaire par le législateur en vertu d'une disposition rétroactive applicable aux biens objets du bail.

Le bailleur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge et nécessaires à la bonne santé et à la sécurité des occupants, le preneur fasse effectuer, trente (30) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf en cas d'urgence, en lieu et place lesdits prestations et travaux, le bailleur s'engageant à en rembourser le coût effectif, y compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les deux (2) mois à compter de la réception de l'état qui lui sera adressé par le preneur.

7.1.2 - Preneur

Le preneur s'engage à jouir des biens loués, raisonnablement et en locataire de bonne foi, et à en faire usage conformément à leur destination.

Le preneur s'engage ainsi 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

[2] tel que défini en annexe 1.

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

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 ne 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 – Destruction du bien

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 estimée par les services du Domaine.

7.4 - État des lieux

7.4.1 – À l'entrée dans les lieux

À la prise de possession il sera dressé contradictoirement par le bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant de la gendarmerie, un état des lieux d'entrée.

S'il y a lieu, il sera établi un inventaire des équipements et meubles meublants qui pourraient se trouver dans les locaux, à la date de prise de possession.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le bailleur et l'autre par le preneur. Un exemplaire de ces documents sera annexé au présent bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais exclusifs de la partie qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le preneur peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le preneur disposera d'un délai de trois (3) mois, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux pour notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, au bailleur les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux.

7.4.2 – À 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 de commissaire de justice.

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 commissaire 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'État 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.

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

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.

À 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. À 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.

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

Ce dossier de diagnostic technique, communiqué au preneur par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au bail, est 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'État créancier ou débiteur en exécution du présent contrat de bail, seul l'agent judiciaire de l'État est compétent pour représenter l'État, 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 : Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre – 6, Place Antoine de Saint-Exupéry – ZA Isoparc – 37250 Sorigny et à l'adresse électronique : contact@tourainevalleedelindre.fr

Pour le preneur :

Le service local du Domaine de la direction départementale des finances publiques d'Indre et Loire, à l'adresse postale : 94 boulevard Béranger, 37032 Tours Cedex et à l'adresse électronique : ddfip37.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale d'Indre et Loire, à l'adresse postale : 171 avenue Grammont 37000 Tours et à l'adresse électronique : sai.ggd37@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.

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

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 d'Indre et Loire, un pour le Service Local du Domaine de la Direction Départementale des Finances Publiques d'Indre-et-Loire et un pour le Secteur Valorisation du Pôle Régional de l'Immobilier de l'État de la Direction Régionale des Finances Publiques du Centre-Val de Loire et du département du Loiret.

DONT ACTE

Fait à Tours, le

Le bailleur,
Le commandant du groupement de gendarmerie départementale d'Indre et Loire,
Le directeur départemental des Finances publiques d'Indre et Loire,

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

ANNEXE 1 AU BAIL DE LOCATION DES LST DE LA CASERNE D'AZAY-LE-RIDEAU

Définitions des termes utilisés dans le présent bail de location

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'État 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 succédera 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 : personnel relevant de l'autorité du ministère occupant et autorisé à utiliser l'immeuble conformément à son usage.
Il est précisé que le ministère occupant est, soit celui qui assiste le preneur à bail lors de la signature du contrat, soit celui à qui le bail a été cédé ou transféré dans les conditions fixées à l'article 10 du présent contrat.
Le statut d'occupant s'étend par ailleurs aux ayant-droit du personnel ayant la qualité « d'occupant ».

Manquement grave du bailleur : sera considéré comme manquement grave tout désordre :
- dont le traitement incombe au bailleur, soit en sa qualité de propriétaire, soit en sa qualité de mandataire du propriétaire,
- et qui est susceptible de porter préjudice à la santé et/ou à la sécurité des occupants.

Ainsi, à titre d'exemples, peuvent constituer un manquement grave :
- des désordres importants sur la structure du bâtiment, avec risques de chutes (balcons…) voire d'effondrement ;
- des infiltrations d'eau en toiture ou en façade rendant le local ou le logement insalubre (écoulements, moisissures, risques électriques…) ;
- le dysfonctionnement d'équipements (chaudière ne permettant plus de chauffer des locaux ou des logements à la température réglementaire…) rendant l'usage de tout ou partie de l'immeuble non conforme à sa destination…

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

ANNEXE 2 AU BAIL DE LOCATION DES LST DE LA CASERNE D'AZAY LE RIDEAU

Fondement de la consultation domaniale par les services de l'État 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.

À 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

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 037-200072650-20250210-DP2025006-AU

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 (m^2) 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, défini selon la localisation et la nature des locaux, sur la valeur vénale du bien ainsi calculée.

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