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

Liberté
Égalité
Fraternité

MINISTÈRE
DE L'INTÉRIEUR

Liberté
Égalité
Fraternité

BAIL DE SOUS-LOCATION D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ÉTAT

Bail de sous-location dans le cadre du renouvellement d'un bail de sous-location de la caserne de ROBION

PA-00000-2026

Caserne de :	ROBION
Numéro CHORUS RE-FX :	176291
Numéro GEAUDE 2G AI :	1.840.0.854
Adresse :	Avenue Aristide Briand – 84440 ROBION
Unité(s) bénéficiaire(s) :	Gendarmerie de Robion
Emprise foncière :	Parcelles de section BB N°193 et 201
Propriétaire/Locataire principal :	SCI SIPARI VELIZY GENDARMERIE ROBION / Commune de Robion
Composition de l'immeuble :	12 logements, 3 hébergements pour gendarmes adjoints et présence de locaux de service et techniques
Référence du bail précédent	PA-18659-2017
Date de première mise à disposition de l'immeuble	1er octobre 2008
Durée du bail :	Neuf (9) ans
Période du bail :	1er octobre 2026 au 30 septembre 2035

Montant du loyer annuel principal :	211.234 €
Montant du loyer B 12 :	1.303,20 €
Annexe(s) au présent bail :	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 Société Civile Immobilière « SCI SIPARI VELIZY GENDARMERIE ROBION » dont le n° SIRET est le 485 157 754 00022, immatriculé au RCS sous le N° 485 157 754 dont le siège social est situé au 19, rue des Capucines à PARIS – 75001. Ladite société est représentée par Pierre ADIER en sa qualité de gérant.

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

- La commune de Robion identifiée sous N° SIREN 218 400 995 au RCS d'Avignon et représentée par son maire, Monsieur Patrick Sintes dont les bureaux sont situés 1, place Clément Gros – 84440 Robion.

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

- L'État, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du département du Vaucluse, représentant l'Administration chargée des Domaines, dont les bureaux sont à AVIGNON (84097) – Cité administrative – avenue du 7ème Génie BP 31091, 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 arrêté préfectoral N° 84-2024-036 du 4 mars 2024;
- assisté de Monsieur le Colonel commandant le Groupement de Gendarmerie du Vaucluse, 20 boulevard Raspail, 84000 AVIGNON.

partie ci-après dénommée « le sous-locataire » 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 contrat de sous-location en date du 28 août 2018, la SCI SIPARI VELIZY GENDARMERIE ROBION a donné à bail à l'État (Gendarmerie Nationale-Ministère de l'Intérieur), des locaux à usage de caserne de gendarmerie, situés à ROBION, pour une durée de 9 ans renouvelable à compter du 1er octobre 2017, moyennant un loyer annuel de 193.030,89 €.

Par avenant n°1 le loyer annuel est porté à 201.000 € au 1er octobre 2020.
Par avenant n°2 le loyer est porté à 210.524 € au 1er octobre 2023.
Par le présent acte il est procédé au renouvellement du bail à compter du 1er octobre 2026.

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 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 locataire principal donne à bail au sous-locataire l'immeuble dont la désignation suit :

Sur une emprise foncière cadastrée section BB n° 193 et 201 d'une superficie totale de 5.903 m² sise Avenue Aristide Briand – 84440 ROBION ; cet immeuble comprend :

A) Un bâtiment à usage de logements, comprenant :
- trois logements de type T III de 70 m² chacun ;
- six logements de type T IV de 88 m² chacun ;
- trois logements de type T V de 106 m² chacun.

B) Un bâtiment à usage de locaux d'hébergement pour gendarmes adjoints comprenant :
- trois hébergements de gendarmes adjoints de chacun 17 m² ;
- trois locaux annexes : lingerie, bagagerie, local vélos, de chacun 4 m².

C) Un bâtiment à usage de locaux de service comprenant :
- Un sas d'entrée de 2 m², un accueil de 12 m², un local planton de 5 m², un local d'audition de 9 m²,
- Un local radio de 18 m², un bureau du commandant de brigade de 12 m², un bureau d'adjoint de 12 m².
-Un bureau des gradés de 12 m², un local d'archives de 12 m², un local magasin de 9 m², un pôle de garde à vue de 12 m² .
- Un local magasin de 9 m², un pôle de garde à vue de 12 m², deux chambres de sûreté de 7 m² chacune.

- Une cour de service de 400 m², un garage pour véhicules de service de 60 m², un local d'ingrédients de 4 m², un local pour groupe électrogène de 10,5 m².

Surface des locaux de service : 378 m²
Surface des logements (studios et maisons) : 1 287 m²

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 1er octobre 2026 pour se terminer le 30 septembre 2035, sauf résiliation anticipée par le sous-locataire 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 locataire principal sera informé.

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

Situation à partir du 3ème renouvellement de bail (soit pour le 4ème bail et suivants) :

Au terme de trois (3) baux successifs, soit 27 ans décomptés de la date de la mise à disposition des locaux par le locataire principal, 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 l'indice de référence retenu par les parties (l'ILAT), intervenue pendant la période considérée. L'indice de référence cela celui publié par l'INSEE, en vigueur à la date de signature du nouveau bail [ou à la date d'effet du nouveau bail].

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 locataire principal dans les délais précités, le sous-locataire adressera sans délai au locataire principal le nouveau bail par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse du locataire principal et d'accord sur les termes du nouveau bail, trente

jours (30) après réception de cette lettre, le sous-locataire, toujours occupant des lieux, serait alors débiteur auprès du locataire principal 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 sous-locataire accepte que le locataire principal 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 deux cent onze mille deux cent trente-quatre mille euros (211.234 €).

Les charges locatives seront payées au vu des justificatifs fournis par le locataire principal 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 locataire principal après accord des parties (dits « travaux B12 » 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 de SGAMI SUD / Équipe GN- auprès du Directeur Régional des Finances Publiques des Bouches-du-Rhône, à MARSEILLE, en dehors de toute intervention des services du Domaine ;

- sur les crédits du ministère de l'Intérieur, programme budgétaire 152 gendarmerie nationale ;

- trimestriellement à terme échu sauf en ce qui concerne les éventuels travaux d'amélioration, réalisés par le locataire principal après accord des parties, qui seront payés annuellement ;

- si la prise d'effet effective 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 locataire principal 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 locataire principal dans le respect du cadre réglementaire et de la clause « 6.6 – Charges locatives ».

6.3 – Révision du loyer

Au terme de trois (3) baux successifs, soit 27 ans décomptés de la date de mise à disposition des locaux par le locataire principal, le loyer annuel initial sera révisé triennalement, sur demande du locataire principal 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 dernier loyer versé 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 la révision triennale.

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 sous-locataire.

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 locataire principal, 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 sous-locataire 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 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. Il appartient au locataire principal d'en demander l'exonération.

La taxe foncière ne fera pas l'objet d'un remboursement par le sous-locataire.

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement et de la publication. Dans l'hypothèse d'une présentation volontaire par le locataire principal 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 sous-locataire à ce titre.

6.6 Charges locatives

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

Le sous-locataire sera également tenu de rembourser l'ensemble des dépenses dues par le sous-locataire mais payées initialement par le locataire principal, qui ne figureraient pas en annexe du décret précité, telles que celles relatives à (à renseigner) figurant en annexe du présent bail.

Le locataire principal s'engage à communiquer au sous-locataire 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 sous-locataire, le locataire principal 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 sous-locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, le sous-locataire se réservera le droit de les obtenir par voie judiciaire.

Conformément à l'article « 6.2 – Modalités de paiement », le locataire principal 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 sous-locataire.

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 locataire principal 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 – locataire principal

Le locataire principal 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 locataire principal 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 sous-locataire 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 locataire principal pendant toute la durée du bail ;
- de son article 1720, d'effectuer toutes les réparations, autres que locatives, devenues nécessaires ;
- de son article 1721, garantir le sous-locataire contre tout vice ou défaut de la chose louée qui en empêche l'usage.

Dans le cas d'un manquement grave[1] du locataire principal 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 sous-locataire pour

[1] tel que défini en annexe 1.

résoudre un désordre mettant en péril la sécurité ou la santé de l'occupant, le sous-locataire 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 locataire principal satisfasse à nouveau à ses obligations. En outre, en cas de défaut d'entretien imputable au locataire principal, ce dernier devra prendre en charge l'ensemble des coûts liés au relogement des occupants en cas de travaux nécessitant la libération des lieux.

Par ailleurs, le locataire principal 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 locataire principal 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 locataire principal 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 sous-locataire 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 locataire principal 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 sous-locataire.

7.1.2 - sous-locataire

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

Le sous-locataire 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 sous-locataire.

7.2 - Travaux

Le sous-locataire 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 locataire principal les conserve en l'état.

Le sous-locataire 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 sous-locataire* », celui-ci pourra résilier le bail.

Le sous-locataire devra laisser visiter les lieux loués par le locataire principal 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 sous-locataire 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 d'occupation au locataire principal. Le sous-locataire 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 sous-locataire 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 – A l'entrée dans les lieux

Les parties reconnaissent et acceptent que l'état des lieux d'entrée, qui a été établi entre elles le 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.

7.4.2 – 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 sous-locataire, l'établissement de cet état des lieux contradictoire était rendu impossible, le sous-locataire 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 sous-locataire adressera un courrier recommandé avec accusé de réception au locataire principal. 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 sous-locataire à recourir aux services d'un commissaire de justice. L'ensemble des frais liés à cette prestation extérieure restera à la charge exclusive du locataire principal.

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 sous-locataire. Le chiffrage de ces indemnités sera réalisé contradictoirement entre le locataire principal et le sous-locataire sur la base d'au moins deux devis. Le sous-locataire 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 sous-locataire n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du sous-locataire, à charge pour lui de prévenir le locataire principal 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 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 sous-locataire 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.

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 sous-locataire 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 sous-locataire, de récupérer l'ensemble des sommes qui auront été versées, de bonne foi, à l'ancien propriétaire (locataire principal-cédant).

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

10.3 Pacte de préférence

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

Lorsque le locataire principal envisagera de vendre les lieux, objet du présent bail, il en informera le sous-locataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le locataire principal notifiera au sous-locataire, 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 sous-locataire disposera d'un délai de trois (3) mois pour se prononcer. A défaut d'avoir répondu dans les délais ci-dessus, le sous-locataire sera réputé avoir renoncé à l'offre et le locataire principal 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 locataire principal 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 sous-locataire 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 propriétaire : le représentant de la Société Civile Immobilière « SCI SIPARI VELIZY GENDARMERIE ROBION »

Pour le locataire principal : Monsieur le maire de la commune de Robion dont les bureaux sont situés 1, place Clément Gros – 84440 Robion.

Pour le sous-locataire : Le service des domaines de la DDFIP du Vaucluse dont les bureaux sont situés avenue du 7ème Génie Cité Administrative – BP 31091 – 84097 Avignon Cedex 9.

Le service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale du Vaucluse dont les bureaux sont situés 20 Boulevard Raspail – 84000 Avignon.

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 locataire principal, un pour le groupement de gendarmerie départementale (ou autorité assimilée) et deux pour la direction départementale des finances publiques.

DONT ACTE

Fait à , le

Le propriétaire
Le locataire principal,
Le commandant du groupement de gendarmerie départementale (ou autorité assimilée),
Le directeur départemental des finances publiques,

ANNEXE 1 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE DE ROBION

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 sous-locataire, 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 sous-locataire 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 locataire principal : sera considéré comme manquement grave tout désordre :

- dont le traitement incombe au locataire principal, 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...

ANNEXE 2 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE DE ROBION

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 locataire principal est informé que le sous-locataire 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 locataire principal 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 (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, 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.