

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20241004-lmc139917-DE-1-1

Date de télétransmission : 21 octobre 2024

Date de réception : 21 octobre 2024

DEPARTEMENT  
des  
ALPES-MARITIMES

République Française

## COMMISSION PERMANENTE

*Séance du 4 OCTOBRE 2024*

### DELIBERATION N° 10

#### OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DU DÉPARTEMENT

⌘⌘⌘⌘

La séance s'est ouverte à 12h15 le 4 octobre 2024 sous la présidence de Monsieur Charles Ange GINESY.

**Présents :** Madame Pierrette ALBERICI, Madame Joëlle ARINI, Monsieur Bernard ASSO, Monsieur Xavier BECK, Madame Marie BENASSAYAG, Monsieur Yannick BERNARD, Madame Gabrielle BINEAU, Madame Alexandra BORCHIO FONTIMP, Monsieur Jean-Jacques CARLIN, Monsieur Patrick CESARI, Monsieur Bernard CHAIX, Monsieur Frank CHIKLI, Monsieur David CLARES, Monsieur Roland CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre DERMIT, Madame Christelle D'INTORNI, Madame Céline DUQUESNE, Madame Sabrina FERRAND, Madame Fleur FRISON-ROCHE, Madame Gaëlle FRONTONI, Monsieur Jacques GENTE, Monsieur Charles Ange GINESY, Madame Pascale GUIT NICOL, Madame Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, Monsieur David KONOPNICKI, Monsieur Jean-Pierre LAFITTE, Madame Vanessa LELLOUCHE, Monsieur Gérald LOMBARDO, Madame Alexandra MARTIN, Monsieur Franck MARTIN, Madame Caroline MIGLIORE, Madame Catherine MOREAU, Madame Sophie NASICA, Monsieur Sébastien OLHARAN, Madame Michèle OLIVIER, Madame Michèle PAGANIN, Monsieur Mathieu PANCATI, Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO, Monsieur Michel ROSSI, Madame Anne SATTONNET, Monsieur Joseph SEGURA, Madame Valérie SERGI, Madame Françoise THOMEL, Monsieur Auguste VEROLA, Monsieur Jérôme VIAUD.

**Excusé(s) :** Monsieur Didier CARRETERO, Monsieur Eric CIOTTI, Monsieur Kévin LUCIANO.

**Pouvoir(s) :** Mme Marie-Louise GOURDON à M. Mathieu PANCIATICI, M. David LISNARD à Mme Alexandra MARTIN, Mme Françoise MONIER à Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, Mme Martine OUAKNINE à Mme Caroline MIGLIORE, Mme Carine PAPY à M. David KONOPNICKI, M. Philippe SOUSSI à Mme Catherine MOREAU.

**Absent(s) :**

La commission permanente,

Vu le code général des collectivités territoriales dans ses 1ère et 3ème parties ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la voirie routière ;

Vu le code de l'éducation et notamment son article L. 216-4 ;

Vu la délibération prise le 1er juillet 2021 par l'assemblée départementale donnant délégation à la commission permanente ;

Vu le décret du 25 mars 2007 régissant les modalités de paiement des acquisitions foncières :

- pour les acquisitions amiables, le prix d'acquisition sera payable avant l'accomplissement des formalités légales de publication si le bien est libre de toute hypothèque ou si la rédaction de l'acte est confiée à un notaire ;

- pour les acquisitions après déclaration d'utilité publique, le prix d'acquisition sera payable après publication de l'acte au fichier immobilier ;

Vu les avis établis par les domaines sur les opérations foncières et immobilières du Département objets du présent rapport ;

Considérant que la consultation des domaines est obligatoire pour toute cession de droits réels immobiliers dès le premier euro, pour toute acquisition amiable supérieure à 180 000 € hors droits et taxes et pour toute prise à bail dont le loyer annuel est supérieur à 24 000 € charges comprises ;

Vu la délibération prise le 29 octobre 2010 par l'assemblée départementale décidant de renoncer à la purge préalable des droits immobiliers lorsqu'ils n'excèdent pas :

- 7 700 € dans le cadre d'acquisitions classiques ;

- 7 600 € dans le cadre d'acquisitions après déclaration d'utilité publique et pour le paiement des indemnités d'expropriation ;

Vu les délibérations prises les 6 octobre 2023 et 15 décembre 2023 par la commission

permanente approuvant notamment la cession de 7 504 m<sup>2</sup> à la commune de La Brigue ainsi que la constitution d'une servitude de passage et d'une servitude de tour d'échelle sur le fonds vendu à la commune ;

Considérant qu'une erreur matérielle intervenue à la rédaction de l'acte signé les 7 et 29 février 2024 a conduit à inverser les références cadastrales ainsi qu'à mentionner un fonds servant erroné pour la servitude de passage, et qu'il convient par conséquent de procéder à leur rectification ;

Vu la délibération prise le 17 septembre 2007 par la commission permanente approuvant l'acquisition de 22 m<sup>2</sup> provenant de la division de la parcelle cadastrée section D n°280, à Rigaud appartenant à la commune de Rigaud ;

Considérant qu'une erreur matérielle intervenue dans la rédaction de l'acte signé les 28 mai et 18 juin 2008 a conduit à inverser les références cadastrales et qu'il convient par conséquent de procéder à la rectification ;

Vu la délibération prise le 3 mars 2022 par la commission permanente autorisant notamment le président du Conseil départemental, au nom du Département, à solliciter le préfet des Alpes-Maritimes pour l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ainsi qu'à lancer toutes les procédures nécessaires à l'exécution du projet d'extension du parc naturel départemental de Roquevignon à Grasse ;

Vu la délibération prise le 6 octobre 2023 par laquelle la commission permanente a pris acte de la mise à jour de l'avis initial de France Domaine du 5 janvier 2022, estimant le coût des acquisitions foncières à 52 700 €, l'estimation du 25 juillet 2023 portant ce coût à 61 000 € ;

Considérant que la nouvelle actualisation de l'avis des Domaines du 20 juin 2024 a estimé le coût des acquisitions foncières à la somme de 67 000 € et qu'il convient par conséquent d'en prendre acte ;

Vu la délibération prise le 7 juin 2024 par la commission permanente autorisant la vente d'une emprise foncière de 634 m<sup>2</sup> à distraire de la parcelle départementale cadastrée section HC 97 ainsi qu'un délaissé de 35 m<sup>2</sup> au prix de 111 € le m<sup>2</sup> soit 74 259 € à M. G. sur la commune d'Antibes ;

Considérant que M. G. souhaite avoir la possibilité de choisir d'acquérir par le biais d'une société ;

Vu la délibération prise le 6 octobre 2023 par la commission permanente autorisant la vente au bénéfice du Parc national du Mercantour d'un lot volume au sein de la Maison de l'environnement et de l'observation pour le prix de 400 000 € ;

Vu la délibération prise le 15 décembre 2023 par la commission permanente rectifiant la délibération précitée afin de modifier l'assiette foncière du volume à céder au Parc national du Mercantour ;

Considérant qu'il y a une erreur dans la délibération du 6 octobre 2023 dans le sens où la délibération en elle-même indique que la vente au Parc national du Mercantour sera au prix de 400 000 € HT, et dans la fiche ce montant est de 400 000 € ;

Vu les délibérations prises les 7 avril 2017 et 8 février 2019 par la commission permanente approuvant la réalisation des travaux de création d'une liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute sur les communes de Grasse et Mouans-Sartoux et autorisant le président du Conseil départemental à solliciter le préfet des Alpes-Maritimes pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Grasse et Mouans-Sartoux et parcellaire conjointe ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2019 déclarant ce projet d'utilité publique (DUP) et prévoyant que l'expropriation des terrains devra être réalisée dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'arrêté ;

Considérant que l'ensemble des terrains nécessaires à la finalisation de ce projet n'a pas encore pu être acquis ;

Vu l'article L 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique disposant que les effets de la DUP peuvent être prorogés une fois pour une durée au plus égale à cinq ans par arrêté préfectoral ;

Considérant que les circonstances de droit et de fait ayant conduit à la DUP n'ont pas été modifiées de manière substantielle d'un point de vue technique, financier et environnemental ;

Vu le bail du 17 juin 2015 au terme duquel le Département a pris en location pour une durée de 9 ans à compter du 1er janvier 2015, divers locaux à usage de bureaux et archives appartenant à la commune de Levens, dans l'immeuble « Maison commune », sis dans ladite commune, hameau de Plan du Var, 180, avenue Porte des Alpes ;

Considérant que, en juillet 2016, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et le Département des Alpes-Maritimes se sont entendus pour une réduction des surfaces des locaux de la DDTM au profit du Département, une nouvelle répartition des locaux avec la DDTM et le preneur ayant ainsi été opérée à compter du 1er août 2016, entérinée par l'avenant n°1 signé le 17 janvier 2017 ;

Considérant que des problèmes importants sont apparus sur les installations de climatisation et de chauffage, impliquant la réalisation de travaux lourds, représentant un montant de 81 540 € que la commune ne pouvait engager immédiatement ;

Considérant que les deux collectivités ont convenu que le Département effectuerait les travaux, pris en charge intégralement par ce dernier, en contrepartie d'un allongement de la durée du bail jusqu'au 31 décembre 2027 et d'une réduction annuelle du loyer de 9 060 € pendant cette période, ce qui a été entériné par l'avenant n°2 du 19 novembre 2019, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;

Considérant que la DDTM ayant libéré les locaux au rez-de-chaussée du bâtiment, le Département a sollicité la mise à disposition d'une partie des bureaux inoccupés à

compter du 1er janvier 2020, et qu'à compter du 1er juin 2021, la commune de Levens a également mis à disposition du Département les locaux de l'ancienne poste, contigus à la Maison commune, d'une superficie de 86 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée et 85,20 m<sup>2</sup> pour le sous-sol ;

Considérant que ces derniers changements ont été entérinés par l'avenant n°3 du 16 septembre 2021 qui précisait également qu'à compter du 1er janvier 2021, le loyer était gratuit en compensation des travaux engagés par le Département sur les installations de climatisation et de chauffage, que cette gratuité s'appliquait également aux locaux de l'ancienne poste, et que le bail se terminerait au plus tard au 31 décembre 2021, dans la mesure où le Département avait installé entre temps un nouveau bâtiment en structures modulaires en lieu et place de l'ancienne « Auberge Fleurie » ;

Vu le bail du 1<sup>er</sup> avril 2003 au terme duquel le Département a pris en location des locaux à usage de bureaux au 7 place de la République à Levens, dans le cadre de son action sociale ;

Considérant que, d'un commun accord entre les parties, la commune de Levens n'a plus appelé les loyers des locaux de la place de la République afin de compenser l'avance de travaux faite par le Département pour les locaux de Plan du Var ;

Considérant que le Département n'a plus besoin des locaux de la place de la République ;

Vu le contrat de bail du 1er avril 2019 au 31 mars 2028 au terme duquel le Département a donné à bail à l'Etat-gendarmerie un immeuble « la caserne DELAIRE » situé 53 rue du Commandant Hardy à Breil-sur-Roya (06540) ;

Considérant qu'un incendie a pris naissance le 27 juillet 2023 au niveau du conteneur poubelle situé contre l'une des façades de la caserne endommageant cette façade et brûlant un volet et le conteneur poubelle, en précisant qu'aucun dommage à l'intérieur des logements et des bureaux n'a été relevé ;

Considérant qu'une expertise amiable contradictoire a été réalisée le 13 septembre 2023 et a permis de déterminer la cause de l'incendie et d'estimer le montant des réparations des dommages subis ;

Considérant que l'Etat-gendarmerie, en sa qualité de locataire, doit répondre des dommages causés par cet incendie au bailleur en application des articles 1733 et 1735 du code civil ;

Considérant que le montant total des dommages s'élève, selon le rapport d'expertise du 4 mars 2024, à 11 599,56 € TTC, montant dont le Département a demandé à l'Etat-gendarmerie le remboursement ;

Vu la nécessité de réaliser une extension de l'alimentation en basse tension des terrains départementaux sur lesquels le projet de la Maison de l'environnement et de l'observation est en cours de construction ;

Vu le bail du 26 juillet 2016 au terme duquel le Département met à disposition de l'Etat (Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse) un ensemble de locaux situé dans la Résidence Ascot – Angle du 2 avenue Beauséjour et du 5 avenue Maréchal Juin sur la commune de Cannes (06400), pour une durée de 9 ans à compter du 15 septembre 2015, dans le cadre de l'activité du Centre d'information et d'orientation (CIO) de Cannes ;

Considérant que ce bail est arrivé à échéance le 14 septembre 2024 ;

Considérant que l'Etat, souhaitant poursuivre cette activité, a établi un nouveau bail pour l'occupation de ces locaux pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024 ;

Vu le bail du 19 juillet 2017 au terme duquel le Département a mis à disposition de l'Etat la Caserne de gendarmerie de Mandelieu-la-Napoule, située 675 boulevard des Ecureuils (06210), pour une durée de 9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2015 ;

Considérant que ce bail étant arrivé à échéance le 31 mai 2024 ;

Vu le rapport de son président, proposant dans le cadre d'opérations d'aménagement menées par le Département la réalisation de :

- 13 acquisitions foncières dont un échange et un rectificatif pour un montant de 88 253,10 € ;
- 3 ventes pour 14 001 € ;
- 2 baux emphytéotiques pour une dépense annuelle de 24 000 € ;
- 2 rectifications d'erreur matérielle au sein d'actes signés ;
- 3 rectificatifs à de précédentes délibérations ;
- 1 prorogation de DUP ;
- 1 convention ;
- 2 baux pour une recette annuelle de 397 554,18 € ;
- 1 protocole pour une recette de 11 599,56 € ;
- 1 convention financière pour une dépense de 7 249,93 € ;

Après avoir recueilli l'avis favorable de la commission Finances, interventions financières, administration générale et SDIS ;

Après en avoir délibéré ;

Décide :

1°) Au titre des acquisitions foncières :

- de constater la désaffectation et de prononcer, ensuite le déclassement d'une partie du domaine public de voirie départementale située :

- le long de la RD 103 à Valbonne au droit de la propriété de l'indivision P.

- de donner un avis favorable aux acquisitions justifiées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
  - la RD 6185 à Grasse : acquisition de 1 258 m<sup>2</sup> de M. de C. au prix de 20 000 € ;
  - la RD 23 à Gorbio : acquisition de 107 m<sup>2</sup> de M. B. au prix de 11 235 € ;
  - la RD 23 à Gorbio : acquisition de 106 m<sup>2</sup> de M. B. au prix de 1 590 € ;
  - la RD 4 à Saint-Vallier-de-Thiey : acquisition de 492 m<sup>2</sup> de l'indivision G. au prix de 1 036 € ;
  - la RD 217 à Pierrefeu : acquisition à l'euro symbolique de 28 m<sup>2</sup> de Mme P. ;
  - la RD 2 à Andon : acquisition à l'euro symbolique de 1 491 m<sup>2</sup> du Groupement Forestier des Sapins de Thorenc représenté par M. V. ;
  - la RD 6102 : sécurisation des tunnels de la Mescla à Malaussène : acquisition à l'euro symbolique de la commune de Malaussène, de deux lots volume dans le tréfonds pour création de galeries de secours d'une longueur respective de 25 mètres et 48 mètres linéaires environ sur une largeur de 10 mètres environ ;
  - la RD 15 à Coaraze : acquisition de 11 558 m<sup>2</sup> de l'indivision B. au prix de 35 000 € ;
  - la RD 103 à Valbonne : acquisition de 80 m<sup>2</sup> du syndicat des copropriétaires des parcelles BI 206, 195 et 196 représenté par M. P. au prix de 14 400 € ;
  - la RD 103 à Valbonne : échange foncier comprenant une acquisition de 53 m<sup>2</sup> en contrepartie d'une cession de 1 m<sup>2</sup> et une indemnité de 973,10 € en dédommagement de frais de déplacement de compteur de gaz, soit un total de 4 988,10 € au profit de l'indivision P. ;
  - la RD 3 à Opio : acquisition à l'euro symbolique de 803 m<sup>2</sup> de la société Vinci Immobilier Résidences Services, représentée par M. M. ;
  - la RD 6207 à Mandelieu-la Napoule : transfert de droit de 6 781 m<sup>2</sup>, à titre gratuit de l'Etat ;
- de donner un avis favorable à la modification de l'emprise à acquérir de la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis à Biot, dont l'acquisition à l'euro symbolique a été approuvée par délibérations de la commission permanente des 15 décembre 2023 et 7 juin 2024, en précisant que par suite d'un refus des services du cadastre, il y a lieu d'acquérir une emprise globale de 497 m<sup>2</sup> des parcelles AB 50, 91 et 183 et non 519 m<sup>2</sup>, conformément à la fiche jointe en annexe ;

- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- de prélever les crédits nécessaires sur les programmes « Points noirs » et « Aménagement du territoire et cadre de vie » du budget départemental ;

2°) Au titre des ventes foncières :

- de constater la désaffectation et de prononcer, ensuite le déclassement d'une partie du domaine public de voirie départementale située :
  - le long de la RD 501 à Conségudes au droit de la propriété de la commune de Conségudes ;
  - de donner un avis favorable aux ventes détaillées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
    - une parcelle à Cagnes-sur-Mer : cession d'environ 90 m<sup>2</sup> à l'indivision K., au prix de 14 000 € ;
    - la RD 501 à Conségudes : cession à l'euro symbolique de 29 m<sup>2</sup> à la commune de Conségudes ;
    - les RD 2562 et 609 à Grasse : rétrocession de 165 m<sup>2</sup> au Syndicat des copropriétaires « La Halte » à Grasse, sans incidence financière, par suite du jugement rendu le 28 mars 2024 par le juge de l'expropriation ;
  - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
  - d'imputer les recettes correspondantes sur les programmes « Bâtiments sièges et autres » et « Bâtiments destinés à l'infrastructure routière » du budget départemental ;

3°) Au titre des baux emphytéotiques

- de donner un avis favorable à la prise à bail emphytéotique d'une maison dénommée « Notre Dame » et terrain attenant à Carros auprès de l'association diocésaine de Nice pour les mineurs non accompagnés, pour une durée de 18 ans moyennant une redevance annuelle de 12 000 € ;
- de donner un avis favorable à la prise à bail emphytéotique d'une maison dénommée « Saint Louis » et terrain attenant à Carros auprès de l'association diocésaine de Nice pour les mineurs non accompagnés, pour une durée de 18 ans moyennant une redevance annuelle de 12 000 € ;



- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- de prélever les crédits nécessaires sur le programme « Bâtiments action sociale » du budget départemental ;

4°) Au titre des rectifications d'erreur matérielle au sein d'actes signés

- d'approuver les modifications à apporter à l'acte de vente originel de la commune de La Brigue des 7 et 29 février 2024, ainsi qu'il suit :
  - partie de AN 301 cédée par le Département : parcelle AN n°303 pour 7 504 m<sup>2</sup> (au lieu de AN n°302 pour 7 504 m<sup>2</sup>) ;
  - partie de AN 301 restant au Département : parcelle AN n°302 pour 62 m<sup>2</sup> (au lieu de AN n°303 pour 62 m<sup>2</sup>) ;
  - servitude de passage, fonds servant appartenant à la commune : parcelle AN n°303 pour 7504 m<sup>2</sup> (au lieu de AN n°301 pour 7 566 m<sup>2</sup>) ;
- d'approuver les modifications à apporter à l'acte de vente originel de la commune de Rigaud des 28 mai et 18 juin 2008, ainsi qu'il suit :
  - parcelle D n° 800 (issue de D 280) pour 22 m<sup>2</sup> cédée au Département (au lieu de D n°801 pour 22 m<sup>2</sup>) ;
  - parcelle D n° 801 pour 2 170 m<sup>2</sup> (issue de D n° 280) restant à la commune : (au lieu de D n°800 pour 2 170 m<sup>2</sup>) ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes rectificatifs à intervenir avec les communes de La Brigue et Rigaud et tous documents y afférent ;

5°) Au titre du rectificatif concernant le projet d'extension du parc naturel départemental de Roquevignon à Grasse :

- d'approuver l'actualisation du montant des acquisitions foncières, porté par avis des Domaines du 20 juin 2024 à 67 000 € ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental, au nom du Département, à solliciter le préfet des Alpes-Maritimes pour l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire correspondante ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental, au nom du Département, à lancer toutes les procédures nécessaires à l'exécution du projet ;

6°) Au titre du rectificatif concernant la vente foncière sur la commune d'Antibes approuvée par délibération du 7 juin 2024

- de donner un avis favorable à la modification de la désignation de l'acquéreur pour la vente d'une emprise foncière de 634 m<sup>2</sup> à distraire de la parcelle départementale cadastrée section HC 97 ainsi qu'un délaissé de 35 m<sup>2</sup> au prix de 111 € le m<sup>2</sup> soit 74 259 € à M. G. approuvée par délibération prise le 7 juin 2024 par la commission permanente en précisant que la vente sera au bénéfice de M. G. ou toute société qui pourra s'y substituer dans laquelle M. G. est associé ;
  - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes administratifs correspondants et tous les documents y afférent ;
- 7°) Au titre du rectificatif concernant la vente au Parc national du Mercantour au sein de la Maison de l'environnement et de l'observation
- de donner un avis favorable à la rectification du prix concernant la vente au bénéfice du Parc national du Mercantour, approuvée par délibération de la commission permanente du 6 octobre 2023, d'un lot volume d'une superficie de 182 m<sup>2</sup>, en précisant que le prix est de 400 000 € TTC ;
  - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- 8°) Au titre de la prorogation de la Déclaration d'utilité publique (DUP) concernant la liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute sur les communes de Grasse et Mouans-Sartoux
- d'approuver la demande de prorogation des effets de la DUP du projet la liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute sur les communes de Grasse et Mouans-Sartoux, pour une durée de cinq ans, dans la mesure où le projet initial n'a pas subi de modification substantielle, que ce soit d'un point de vue financier, technique ou environnemental ;
  - d'autoriser le président du Conseil départemental, au nom du Département, à solliciter du préfet des Alpes-Maritimes un arrêté de prorogation des effets de la DUP prononcée le 12 décembre 2019 ;
- 9°) Au titre de la convention financière avec la commune de Levens
- d'approuver les termes de la convention financière, définissant les modalités de versement du solde de 7 249,93 € par le Département au bénéfice de la commune de Levens concernant les deux biens que cette dernière a mis à disposition du Département ;
  - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention à intervenir avec la commune de Levens, dont le projet est joint en annexe ;

- de prélever les crédits nécessaires sur le programme « Bâtiment action sociale » du budget départemental ;

10°) Au titre du protocole d'accord pour la gendarmerie de Breil-sur-Roya

- d'approuver les termes du protocole d'accord au terme duquel l'État-gendarmerie s'engage à rembourser au Département le montant des dommages causés par l'incendie qui est intervenu le 27 juillet 2023 aux abords de la gendarmerie de Breil-sur-Roya, pour un montant de 11 599,56 € TTC ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département ledit protocole, dont le projet est joint en annexe ainsi que tous documents y afférent ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Gendarmeries, commissariats, sécurité civile » du budget départemental ;

11°) Au titre de la convention avec le Syndicat mixte d'ingénierie pour les collectivités et territoires innovants des Alpes et de la Méditerranée (SICTIAM) pour la Maison de l'environnement et de l'observation

- d'approuver les termes de la convention relative à l'extension de l'alimentation en basse tension pour les besoins de la Maison de l'environnement et de l'observation, sur les parcelles départementales cadastrées AC n°559 et 665 sur le territoire de la commune de Péone, sans incidence financière ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention à intervenir avec le SICTIAM, dont le projet est joint en annexe ;

12°) Au titre du bail avec l'Etat pour le Centre d'information et d'orientation (CIO) de Cannes

- d'approuver les termes du bail relatif à la mise à disposition de l'Etat (Ministère de l'Education nationale et de la Jeunesse) d'un ensemble de locaux situé dans la Résidence Ascot – Angle du 2 avenue Beauséjour et du 5 avenue Maréchal Juin sur la commune de Cannes, d'une superficie de 212 m<sup>2</sup> pour une durée de 9 ans, à compter du 1er septembre 2024, moyennant un loyer annuel de 25 134,18 € ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ledit bail à intervenir avec l'Etat (Ministère de l'Education nationale et de la Jeunesse), dont le projet est joint en annexe ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Bâtiments sièges et autres » du budget départemental ;

13°) Au titre du bail avec l'Etat pour la Caserne de gendarmerie de Mandelieu-la-Napoule

- d'approuver les termes du bail relatif à la mise à disposition de l'Etat de la Caserne de gendarmerie de Mandelieu-la-Napoule, située 675 boulevard des Ecureuils (06210), pour une durée de 9 ans, moyennant un loyer annuel de 372 420,00 € ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ledit bail à intervenir avec l'Etat, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les avenants de révisions triennales de loyer qui interviendront successivement en juin 2027 et juin 2030 ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Gendarmeries commissariats, sécurité civile » du budget départemental.

**Pour(s) : 46**

Mme Pierrette ALBERICI, Mme Joëlle ARINI, M. Bernard ASSO, M. Xavier BECK, Mme Marie BENASSAYAG, M. Yannick BERNARD, Mme Gabrielle BINEAU, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Jean-Jacques CARLIN, M. Patrick CESARI, M. Bernard CHAIX, M. Frank CHIKLI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, Mme Marie-Louise GOURDON, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. David LISNARD, M. Gérald LOMBARDO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, Mme Sophie NASICA, Mme Michèle OLIVIER, Mme Martine OUAKNINE, M. Mathieu PANCITICI, Mme Carine PAPY, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Michel ROSSI, M. Joseph SEGURA, Mme Valérie SERGI, M. Philippe SOUSSI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA, M. Jérôme VIAUD.

**Contre(s) : 0**

**Abstention(s) : 0**

**Déport(s) :**

Mme Christelle D'INTORNI, M. Charles Ange GINESY, M. Sébastien OLHARAN, Mme Michèle PAGANIN, Mme Anne SATTONNET.

Signé

**Charles Ange GINESY**  
**Président du Conseil départemental**



## CONVENTION FINANCIERE

La présente convention est établie entre les soussignés :

La commune de Levens, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Antoine VERAN, domicilié en cette qualité Hôtel de Ville, 5 Place de la République – 06670 LEVENS, agissant au nom et pour le compte de la commune en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

Partie ci-après dénommée « le bailleur » ou « la Commune ». d'une part,

ET

Le Département des Alpes-Maritimes, représenté par le Président du Conseil départemental, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental, 147 boulevard du Mercantour, B.P. 3007, 06201 Nice cedex 3, agissant au nom et pour le compte du Département des Alpes Maritimes en vertu d'une délibération de la commission permanente en date du

Partie ci-après dénommée « le preneur » ou « le Département ». d'autre part.

### Exposé des faits

Par bail en date du 17 juin 2015, le Département a pris en location pour une durée de 9 ans à compter du 1er janvier 2015, divers locaux à usage de bureaux et archives appartenant à la commune, dans l'immeuble « Maison Commune », sis à Levens, hameau de Plan du Var, 180, avenue Porte des Alpes. Une partie des surfaces était commune au preneur, à l'ONEMA/Agence de Biodiversité et à la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), également locataires de locaux dans cet immeuble.

En juillet 2016, la DDTM et le Département des Alpes-Maritimes se sont entendus pour une réduction des surfaces des locaux de la DDTM au profit du Département. Une nouvelle répartition des locaux avec la DDTM et le preneur a été opérée à compter du 1er août 2016 et a été entérinée par l'avenant n°1 signé le 17 janvier 2017

Par ailleurs, des problèmes importants sont apparus sur les installations de climatisation et de chauffage, impliquant la réalisation de travaux lourds, représentant 81.540 € que la Commune ne pouvait engager immédiatement.

Les deux collectivités ont convenu que le Département effectuerait les travaux, pris en charge intégralement par ce dernier, en contrepartie d'un allongement de la durée du bail jusqu'au 31 décembre 2027 et d'une réduction annuelle du loyer de 9.060 € pendant cette période.

Ces changements ont été entérinés par l'avenant n°2 en date du 19 novembre 2019, avec effet au 1er janvier 2019.

Puis, la DDTM ayant libéré les locaux au rez-de-chaussée du bâtiment, le Département a sollicité la mise à disposition d'une partie des bureaux inoccupés.

A compter du 1er janvier 2020, les 3 bureaux ex-DDTM, d'une superficie de 52,52 m<sup>2</sup>, situés au RDC de l'immeuble « Maison Commune », sis à Levens, hameau de Plan du Var, 180, avenue Porte des Alpes du bâtiment ont été mis à disposition du Département des Alpes-Maritimes.

En outre, à compter du 1er juin 2021, la commune de Levens a également mis à disposition du Département les locaux de l'ancienne poste, contigus à la Maison commune, d'une superficie de 86 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée et 85,20 m<sup>2</sup> pour le sous-sol.

Ces derniers changements ont été entérinés par l'avenant n°3 en date du 16 septembre 2021 qui précisait également qu'à compter du 1er janvier 2021, le loyer était gratuit en compensation des travaux engagés par le Département sur les installations de climatisation et de chauffage, et que cette gratuité s'appliquait également aux locaux de l'ancienne poste.

Ce dernier avenant n°3 indiquait également que le bail se terminerait au plus tard au 31 décembre 2021, dans la mesure où le Département avait installé entre temps un nouveau bâtiment en structures modulaires en lieu et place de l'ancienne « Auberge Fleurie ».

Par ailleurs, le Département loue à la commune de Levens, par bail du 1er avril 2003, des locaux à usage de bureaux au 7 place de la République à Levens, dans le cadre de son action sociale.

Dans la mesure où, d'un commun accord entre les parties, la commune de Levens n'a plus appelé les loyers des locaux de la place de la République afin de compenser l'avance de travaux faite par le Département pour les locaux de Plan du Var, et compte tenu du fait que le Département n'a plus besoin des locaux de la place de la République, la présente convention a pour objet de faire un état des sommes dues par le Département au titre des loyers en déduisant l'avance faite au titre des travaux de climatisation et de chauffage.

Ceci rappelé, il est en conséquence convenu ce qui suit :

#### **Article 1 : Objet**

L'objet de la présente convention est de solder les comptes entre le Département et la commune de Levens concernant les deux biens que cette dernière a mis à disposition du Département.

#### **Article 2 : Montant et détail du calcul**

Au terme du décompte arrêté à la date du 30 juin 2024, le Département reste redevable auprès de la commune de Levens de la somme de 7 249,93 €.

Le détail du calcul figure en annexe au présent protocole.

#### **Article 3 : Modalités de paiement**

Le paiement s'effectuera selon les règles de la comptabilité publique par mandat administratif, au plus tard 30 jours après la signature de la présente convention par l'ensemble des parties.

Fait à NICE, le  
(en deux exemplaires originaux)

Pour la commune de Levens

Pour le Département des Alpes-Maritimes

		LOCAUX PLAN DU VAR				LOCAUX ASSIST. SOCIALES LEVENS							
		Aven.3			total				2022	2023	2024	total	
		2019	2020	2021		2019	2020	2021					
1er T	Loyer	9219,8	7075,92	7075,9		1288,66	1288,66	1288,66	1288,64	1288,64	1288,64		
	Charges	390,39	432,88	432,88									
2ème T	Loyer	9219,8	7075,92	7075,9		1288,66	1288,64	1288,64	1288,64	1288,64	1288,64		
	Charges	390,39	432,88	432,88									
3ème T	Loyer	9219,8	7075,92	8162,56		1288,66	1288,64	1288,64	1288,64	1288,64			
	Charges	390,39	432,88	432,88									
4ème T	Loyer	9219,8	7075,92	8162,56		1288,66	1288,64	1288,64	1288,64	1288,64			
	Charges	390,39	432,88	432,88									
REDUCTION		-8817,75											
	Régul	169,94											
CHARGES		1731,5	1731,52	1731,52									
LOYERS		28061,45	28303,68	30476,92		5154,64	5154,58	5154,58	5154,56	5154,56	2577,28		
TOTAL dû APRES AVENANT		29792,95	30035,2	1731,52	61559,67	5154,64	5154,58	5154,58	5154,56	5154,56	2577,28	28350,2	89909,87

Total travaux à rembourser par la commune

81540

Amortissement travaux déjà déduits des loyers 9600 9600

19200

TITRES NON EMIS 12886,4

TITRES NON REGLES 25410,68 38297,08

TITRE REGLES 65764,59

(REDUCT LOYER SUR 2021) 30476,92

ajout surfaces sans loyer par avenant n° 3

Ce sont les surfaces de la DDTM (à compter du 1er/01/2021) et l'ancienne poste (à compter du 1er/06/2021) avec une gratuité dans la mise à disposition de ces surfaces supplémentaires que nous pouvons valoriser à hauteur de

5091,31 € pour la partie ex-DDTM sur 12 mois (52,52 m² x 96,75 €) 5081,31

4853,62 € pour l'ancienne poste sur 7 mois (86 m² x 96,75 €/12x7) 4853,62

Factures acquittées par la commune (concernant département) 5032,8

LE DPT doit 89909,87 -65764,59 5032,8 29178,08

La commune doit 81540 -19200 -30476,92 -5081,31 -4853,62 21928,15

7249,93



# **P R O T O C O L E D ' A C C O R D**

## **ENTRE :**

**LE DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES**  
dont le siège social est situé au 147 Boulevard de Mercantour,  
BP 3007-06 201 NICE CEDEX 3  
Pris en la personne de son représentant légal,  
de M. Jean-François MARTEL  
Domicilié(e) en cette qualité à ladite adresse

*Dénommé le Département des Alpes-Maritimes  
D'une part,*

## **ET :**

**LE MINISTRE DE L'INTÉRIEUR**  
Représenté par le Général de division Arnaud Browaëys, commandant de la  
région de gendarmerie Provence-Alpes-Côte d'Azur et de la zone de sécurité Sud,  
Domicilié en cette qualité au 171 Avenue de Toulon 13 010 MARSEILLE

*Dénommé l'Etat-gendarmerie  
D'autre part,*

## **Il est préalablement rappelé ce qui suit**

Par contrat de bail du 1<sup>er</sup> avril 2019 au 31 mars 2028, le Département des Alpes-Maritimes a donné à bail à l'Etat-gendarmerie un immeuble « la caserne DELAIRE » situé 53 rue du Commandant Hardy à Breil-sur-Roya (06540).

Le 27 juillet 2023, un incendie a pris naissance au niveau du conteneur poubelle situé contre l'une des façades de la caserne endommageant cette façade et brûlant un volet et le conteneur poubelle. Aucun dommage à l'intérieur des logements et des bureaux n'a été relevé.

Une expertise amiable contradictoire a été réalisée le 13 septembre 2023 et a permis de déterminer la cause de l'incendie et d'estimer le montant des réparations des dommages subis.

L'État-gendarmerie, en sa qualité de locataire, doit répondre des dommages causés par cet incendie au bailleur en application des articles 1733 et 1735 du code civil.

Le montant total des dommages s'élève, selon le rapport d'expertise du 4 mars 2024, à 11 599,56 € TTC.

Le Département des Alpes-Maritimes demande à l'Etat-gendarmerie le remboursement de cette somme.

**Cela exposé les parties ont convenu de ce qui suit :**

### **Article 1<sup>er</sup> – Objet du présent protocole**

Le présent protocole a pour objet de mettre un terme définitif au litige relatif à la demande d'indemnisation du Département des Alpes-Maritimes, propriétaire de la caserne DELAIRE, à l'encontre de l'Etat-gendarmerie, locataire de ladite caserne, du fait des dommages causés par l'incendie en date du 27 juillet 2023.

### **Article 2 – Concessions réciproques**

Le Département des Alpes-Maritimes s'engage à renoncer à toute réclamation, action et/ou recours à l'encontre de l'État-gendarmerie et ayant pour cause directe ou indirecte le litige décrit en préambule du présent protocole.

L'Etat-gendarmerie s'engage à verser au Département des Alpes-Maritimes la somme de **11 599,56 € (onze mille cinq cent quatre-vingt-dix-neuf euros et cinquante-six centimes)**.

### **Article 3 – Renonciations réciproques à toute réclamation, instance et action**

Le présent protocole d'accord transactionnel, conclu en application des articles 2044 et suivants du Code civil, constitue l'intégralité de l'accord des parties quant à l'objet du litige et annule et remplace tout document, note, lettre et autre ayant un objet similaire.

Ce protocole constitue un tout indissociable, insusceptible d'exécution partielle, étant précisé

que les dispositions du préambule font partie intégrante du protocole.

Conformément à l'article 2052 du Code civil, le présent protocole règle définitivement et sans réserve tout litige et/ou réclamation né(e) ou à naître relatif(ve) à l'objet du présent protocole.

À ce titre, sous réserve de sa parfaite exécution par chacune des parties, il emporte renonciation des parties à tous droits, actions et prétentions de ce chef.

#### **Article 4 – Subrogation**

L'Etat-gendarmerie est subrogé à due concurrence de la somme de **11 599,56 € (onze mille cinq cent quatre-vingt-dix-neuf euros et cinquante-six centimes)**, dans tous les droits et actions contre le ou les tiers responsables, et à quelque titre que ce soit.

#### **Article 5 : Entrée en vigueur**

Le présent protocole prendra effet dès sa signature par les deux parties.

#### **Article 6 : Attribution de juridiction**

Le protocole est régi par la loi française.

Tout différend découlant du présent protocole devra d'abord faire l'objet d'une négociation amiable entre les parties. À défaut de solution amiable dans un délai de 15 jours comptés à partir de la date de saisine de l'une ou l'autre partie, le différend sera porté devant le tribunal compétent. Sera privilégiée la voie de la médiation prévue aux articles L.213-1 et suivants du code de justice administrative.

Les parties déclarent que la présente transaction reflète le résultat de leurs discussions préalables et de leurs accords et comprend l'objet intégral de leur consentement.

Elles déclarent avoir disposé de tout le temps matériel nécessaire pour l'étude, la négociation et la signature de la présente transaction.

Elles reconnaissent, par la signature des présentes, avoir approuvé la nature et la portée de la présente transaction.

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour le Département des Alpes-Maritimes**

**Pour l'État-gendarmerie**

# CONVENTION

COMMUNE DE : **PEONE**

Département des Alpes Maritimes

Ligne à (1) : Place du Mercantour à Rue Saint Jean – BT 400V

Entre les soussignés :

Le Syndicat Mixte d'Ingénierie pour les Collectivités et Territoires Innovants des Alpes et de la Méditerranée (SICTIAM)

représenté par Monsieur Charles-Ange GINESY (Président)

et désigné ci-après par l'appellation « le Syndicat »,

~~ou la commune de~~

~~représentée par M.~~

~~et désignée ci-après par l'appellation « la Commune »;~~

d'une part,

et **DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES**

demeurant à BP 3007 - 06201 NICE CEDEX 3

agissant en qualité de propriétaire, désigné ci-après par l'appellation « le Propriétaire »,

d'autre part,

il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la parcelle ci-après désignée (sauf erreur ou omission du plan cadastral) lui appartient/appartient (2) :

COMMUNES	SECTIONS	NUMEROS	LIEUX-DITS
PEONE PEONE	AC AC	559 665	Rue de l'école Rue de l'école

(1) Désigner la ligne par ses extrémités et indiquer sa tension.

(2) Rayer la mention inutile.

Le propriétaire déclare en outre, conformément au décret n° 70-492 du 11 juin 1970, que la parcelle ci-dessus désignée, est/~~est~~ (2) actuellement :

- exploitée par lui-même (2),
- exploitée par M. ....  
habitant à .....
- non exploitée ..... (2).

Les parties, vu les droits conférés pour l'établissement des ouvrages de transport et de distribution d'électricité, tant par l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 que par l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 et le décret n° 70-492 du 11 juin 1970, vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu l'article 298 de la loi de finances du 13 Juillet 1925, et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

**Article 1. –** Après avoir pris connaissance du tracé de la ligne électrique à (1)

Place du Mercantour à Rue Saint Jean – BT 400V

sur la parcelle ci-dessus désignée, le propriétaire reconnaît au Syndicat/~~à la Commune~~ (2), maître de l'ouvrage de distribution d'électricité qu'il se propose d'établir et dont il confie l'exploitation à ENEDIS, son concessionnaire, les droits suivants :

1° Etablir à demeure (3) NEANT support et (3) NEANT ancrage pour conducteurs aériens d'électricité à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique ou sur les toits et terrasses des bâtiments ;

2° Faire passer les conducteurs aériens au-dessus de ladite parcelle sur une longueur totale d'environ NEANT mètres ;

3° Y établir à demeure : (3) 1 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 33 mètres ;

(3) NEANT support pour conducteurs aériens, dont les dimensions approximatives au sol (fondations comprises) sont respectivement de :

----- x ----- mètres pour ----- supports : -----  
----- x ----- mètres pour ----- supports : -----

4° Couper les arbres et branches d'arbres qui se trouvant à proximité de l'emplacement des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Par voie de conséquence, le Syndicat (~~ou la Commune~~) (2) et ENEDIS pourront faire pénétrer sur lesdites parcelles leurs agents ou ceux de leurs entrepreneurs dûment accrédités, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis.

---

(1) Désigner la ligne par ses extrémités et indiquer sa tension.

(2) Rayer la mention inutile.

(3) Indiquer « néant » lorsque cette sujétion n'existe pas.

**Article 2.** – Eu égard à la nature et à l'objet des travaux à réaliser, ainsi qu'à leur mode très particulier de financement (4) **aucune indemnité ne sera versée par le Syndicat**

.....

La présente convention reconnaît au propriétaire le droit d'être indemnisé des dégâts qui pourraient être causés à l'occasion de la construction, de la surveillance, de l'entretien et de la réparation des ouvrages. S'il y a lieu, ces dégâts feront l'objet d'une estimation fixée à l'amiable ou, à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

Les dégâts seront à la charge du Syndicat ou de ses entrepreneurs dans le cas où ils sont causés par la construction de l'ouvrage. Ils seront à la charge d'ENEDIS s'ils sont causés par la surveillance, l'entretien ou la réparation des ouvrages.

**Article 3.** – Si le propriétaire se propose soit de bâtir, soit de démolir, réparer ou surélever une construction existante, il devra faire connaître à ENEDIS, concessionnaire du Syndicat/~~de la Commune~~(2) par lettre recommandée adressée au centre de distribution dont dépend la ligne, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre en fournissant tous éléments d'appréciation.

Si les ouvrages établis sur la parcelle ne doivent pas se trouver à une distance réglementaire de la construction projetée, ENEDIS sera tenu de les modifier ou de les déplacer. Cette modification ou ce déplacement auront lieu à ses frais. Cependant, le propriétaire pourra consentir au maintien des ouvrages moyennant le versement d'une indemnité en raison de l'obstacle apporté à la réalisation de ses projets.

Si le propriétaire n'a pas, dans le délai de deux ans à partir de la modification ou du déplacement des ouvrages, exécuté les travaux projetés, ENEDIS sera en droit de lui réclamer le remboursement des frais de modification ou de déplacement des ouvrages sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

**Article 4.** – Le propriétaire ou, le cas échéant, tout autre exploitant, sera dégagé de toute responsabilité à l'égard d'ENEDIS pour les dommages qui viendraient à être causés de son fait à la ligne faisant l'objet de la présente convention, à l'exclusion de ceux résultant d'un acte de malveillance de sa part.

En outre, si l'atteinte portée à la ligne résulte d'une cause autre qu'un acte de malveillance de sa part et si les dommages sont ainsi causés à des tiers, ENEDIS garantit le propriétaire ou éventuellement tout autre exploitant contre toute action aux fins d'indemnité qui pourrait être engagé par ces tiers.

**Article 5.** – En vertu du décret n°67-886 du 6 octobre 1967 et de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 la présente convention produit, tant à l'égard du propriétaire et de ses ayants droits, que des tiers, les effets de l'arrêté préfectoral prévu par l'article 12 de la loi du 15 juin 1906.

---

(4) Le blanc pouvant être rempli soit par : « Aucune indemnité n'est versée par le Syndicat (ou la Commune) » ; soit par : « Une indemnité de 1 F est versée par le Syndicat (ou la Commune) ».

Par voie de conséquence, le propriétaire s'engage dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur la parcelle traversée par la ligne, notamment en cas de transfert de propriété.

Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourraient donner lieu l'application de la présente convention est celui de la situation de la parcelle.

**Article 6.** – Le Syndicat/~~la Commune~~<sup>(2)</sup> déclare qu'il/~~elle~~<sup>(2)</sup> entend stipuler dans le présent acte, tant pour lui-même que pour ENEDIS, son concessionnaire, en ce qui concerne l'établissement, le fonctionnement et l'exploitation de l'ouvrage électrique faisant l'objet de la présente convention.

**Article 7.** – La présente convention prend effet à dater de ce jour et est conclue pour la durée de la ligne dont il est question à l'**Article 1.** ci-dessus ou de toute autre ligne qui pourrait lui être substituée sur l'emprise de la ligne existante, ou, le cas échéant, avec une emprise moindre.

Elle sera visée pour timbre et enregistrée gratis en application des dispositions de l'article 1045 du Code Général des Impôts.

Fait à ....., le  
(en trois exemplaires) (5)

Mots nuls.

---

(2) Rayer la mention inutile.

(5) Dont un, éventuellement, pour l'enregistrement.

Direction régionale des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône  
PÔLE GESTION PUBLIQUE  
Division des Missions Domaniales  
16, Rue Borde  
13357 MARSEILLE cedex 20

## BAIL CIO CANNES

Adresse	Résidence Ascot – Angle du 2 av. Beauséjour et du 5 av. Maréchal Juin			Références cadastrales	CN 8
Infos locaux		Infos PGD / SLD		Infos Facturation	
Libellé du contrat	CIO Cannes	N° PAB-WEB	PA- -2024	Siret	
Service occupant	Rectorat	N° Chorus	111 975	Code service	
Propriétaire	CD 06	Code unité immo	209 590	N° engagement juridique	
Durée du bail	9 ans	N° contrat Chorus	65000000	Montant du loyer	€

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur le Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu d'une délibération de la commission permanente du Conseil départemental en date du XX/XX/XXXX, dont une copie demeurera annexée aux présentes (Annexe 1).

PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE « **Le Bailleur** »

ET

Monsieur l'Administrateur de l'État, Directeur départemental des finances publiques des Alpes-Maritimes dont les bureaux sont situés 15 Bis rue Delille – 06073 Nice Cedex 1, 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 consentie par arrêté préfectoral du 10/10/2023 ;

assisté de Monsieur le Recteur de la région académique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Recteur de l'Académie d'Aix-Marseille, Chancelier des Universités, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports ;

PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE « **Le Preneur** »



## **EXPOSÉ**

L'État (Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports) et la Département des Alpes-Maritimes ont conclu un bail relatif au CIO de Cannes. Ce dernier arrive à échéance le 14/09/2024.

Il a été décidé de renouveler ce bail. Pour plus de praticité, il a été décidé de mettre fin au bail actuel au 31/08/2024 et de conclure le nouveau à compter du 01/09/2024.

### **Article 1 : Désignation**

Le Bailleur donne à bail à l'État représenté par le Directeur départemental des finances publiques des Alpes-Maritimes, un ensemble immobilier à usage de bureaux dont la désignation suit :

#### **Localisation :**

Résidence Ascot – Angle du 2 av. Beauséjour et du 5 av. Maréchal Juin – Cannes (06400)

#### **Références cadastrales :**

CN 8

#### **Superficie :**

SUB = 212 m<sup>2</sup>

#### **Description des locaux :**

*1<sup>er</sup> étage* : 9 bureaux et 3 blocs sanitaires

### **Article 2 : Réglementation applicable**

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux articles 1708 et suivants du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

### **Article 3 : Durée du contrat**

Le présent bail, qui ne pourra en aucun cas être assimilé à un bail commercial, est consenti et accepté à compter du **01/09/2024** pour se terminer le **31/08/2033**, sauf résiliation anticipée reconnue au profit du Preneur au paragraphe ci-après «Résiliation».

### **Article 4: Loyer**

#### **4.1 Montant**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **vingt-cinq mille trente euros et trente-quatre centimes hors charges (25 134,18 € HC)**.

En outre, eu égard sa qualité, le Preneur est dispensé de constituer un dépôt de garantie.

#### **4.2 Régime fiscal**

Il est précisé que ce loyer n'est pas assujetti à la taxe à la valeur ajoutée.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 234 nonies III-3° du Code général des impôts, la contribution annuelle sur les revenus locatifs n'est pas exigible dans le cadre de locations consenties à l'État.

#### **4.3 Modalité de paiement du loyer**

Le loyer sera payé trimestriellement à terme échu. Le Bailleur adressera les avis d'échéance sur lesquels figureront ses coordonnées bancaires, au moins trente (30) jours avant les dates d'échéance au service gestionnaire via le site Chorus-pro : **<https://www.chorus-pro.gouv.fr>**

**Siret :**

**Code service :**

**Numéro EJ :**

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits du Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports et sera versé par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur au preneur dont le RIB est ci-annexé (Annexe 2).

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, au moins un (1) mois avant la prochaine échéance, ses nouvelles références bancaires.

#### 4.4 Indexation annuelle du loyer

Les Parties conviennent d'indexer le loyer ci-dessus sur l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indexation annuelle jouera de plein droit à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation devrait donc s'effectuer à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, soit pour la première fois le **01/09/2025**, en prenant pour :

- indice de référence, le dernier indice ILAT publié à la date de la prise d'effet du bail, soit celui publié au titre du **1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2024 : 135,13**
- indice de comparaison, le dernier indice ILAT publié au jour de l'indexation du même trimestre.
- les années suivantes, chaque indexation s'effectuera en prenant pour référence le loyer de l'année écoulée et pour :
  - indice de référence, l'indice de comparaison ILAT ayant servi à la précédente indexation du loyer
  - indice de comparaison, le dernier indice ILAT publié au jour de l'indexation du même trimestre.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Le Bailleur adressera pour information, une lettre recommandée en accusé réception à l'adresse de quittancement du service occupant, au moins trente (30) jours à l'avance, le nouveau montant du loyer indexé et les éléments de calcul le justifiant.

#### Article 5 : Obligations du bailleur

Le Bailleur s'engage à :

- tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité
- assurer au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail
- effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code civil
- prendre en charge les réparations occasionnées par vétusté ou force majeure
- accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis

#### Article 6 : Obligations du preneur

Le Preneur s'engage à :

- effectuer dans les lieux loués toutes les réparations locatives, soit les réparations d'entretien courant ou les menues réparations, telles qu'elles sont définies par les usages locaux. La liste des dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets 87-712 du 26 août 1987.

- admettre que le Bailleur fasse effectuer les réparations non locatives ou qui pourraient devenir nécessaires qui lui incombent et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location. Toutefois, si les travaux et/ou réparations devaient durer plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le Preneur aura été privé.

### **Article 7 : État des lieux**

Aucun état des lieux ne sera dressé, celui-ci ayant déjà été réalisé antérieurement, le Preneur étant déjà installé dans les locaux.

Le Preneur est autorisé après accord du Bailleur, à faire à ses frais dans les locaux loués les installations et aménagements qu'il juge opportuns, sauf atteinte au gros œuvre et aux éléments de structure de l'immeuble. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations. A l'issue du bail, les locaux devront être restitués en bon état d'usage.

### **Article 8 : Visite des locaux**

Le Preneur devra laisser libre accès des locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires. Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance. Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux après information préalable par le bailleur, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

### **Article 9 : État des risques et pollutions**

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, le Bailleur communique au Preneur, un état des risques et pollutions, 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 indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Cet état est demeuré ci-annexé après mention (Annexe 3) et le Preneur déclare en avoir pris connaissance.

### **Article 10 : Fiche récapitulative du dossier technique amiante**

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a l'usage (Annexe 4). Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche récapitulative, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et de gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

### **Article 11 : Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail (Annexe 4), le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

## **Article 12 : Risque de pollution**

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, usagers, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

## **Article 13 : Travaux**

Le Preneur pourra procéder, à l'intérieur des lieux loués, à tout embellissement et aménagement, en ce compris les changements de distribution et les percements de cloisons et murs non porteurs.

Le Preneur ne pourra effectuer des travaux de gros œuvre pouvant compromettre la solidité de l'ouvrage (le gros œuvre étant limité aux fondations, murs porteurs et toiture) sans l'accord préalable du Bailleur, sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception, lequel Bailleur ne pourra refuser sans motif légitime et sérieux. L'autorisation du Bailleur sera réputée acquise tacitement en l'absence de réponse de sa part dans un délai de quinze jours suivant réception de ladite lettre recommandée avec accusé de réception.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations et constructions que le Preneur aura fait dans les lieux loués, profiteront au Bailleur au départ du Preneur. En contrepartie, le Bailleur renonce, dès à présent, à exiger du Preneur que les lieux soient remis en état, aux frais du Preneur, à l'expiration du présent bail.

Le Bailleur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Preneur, entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en lieu et place lesdites prestations et travaux, le bailleur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Preneur.

## **Article 14 : 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 récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui seront remboursées par l'État.

Il est précisé que, d'une manière générale, concernant les impôts pouvant être imputés au Preneur, leurs montants doivent correspondre strictement au local occupé par le Preneur et s'il y a lieu, à sa quote-part des charges relatives aux éléments d'équipements et services communs des parties communes nécessaires à l'exploitation du local loué (éclairage, eau, chauffage, ventilation à usage commun, entretien des espaces verts etc). Ainsi, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de charges, à caractère locatif, à titre provisionnel.

Le Bailleur communique impérativement au Preneur, le décompte, puis la régularisation des comptes de charges, au plus tard avant le terme de l'année suivante celle au titre de laquelle ils sont établis ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition de charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande et dans un délai de trente (30) jours, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci (contrats, factures etc.). A défaut de régularisation annuelle ou de la production de justificatifs, les charges pourront faire l'objet d'un rappel de charges indues ou ne seront pas dues.

Pour une meilleure compréhension, les Parties comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, que sont qualifiées de charges non récupérables par le Bailleur sur le Preneur, les dépenses exposées pour :

- La taxe foncière
- Grosses réparations et remplacements assimilables (Gaines d'ascenseurs, installations de chauffages, remplacement des vannes et robinets de tuyauteries, remplacement du système de climatisation etc.)
- Le ravalement de l'immeuble

Il est rappelé que l'article 1521 du code général des impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées par un service public ; l'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au fonctionnement du service, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

#### **Article 15 : Assurance contre l'incendie**

L'État étant son propre assureur, il est dispensé 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 locaux 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.

#### **Article 16 : 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.

#### **Article 17 : Résiliation**

En outre, et dans le cas où, par suite de suppression, transfert, fusion ou concentration de service, 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 propriétaire par lettre recommandée en accusé réception, trois (3) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

#### **Article 18 : Renouvellement du bail**

Lorsque le bail sera arrivé à son terme et sauf intention contraire notifiée par exploit d'huissier, au moins 6 mois à l'avance, la poursuite de la location sera constatée par des baux renouvelés de même durée. Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au preneur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

Il est entendu par les parties que dans l'hypothèse d'une augmentation de loyer lors d'un renouvellement de bail, celle-ci est limitée à 10 % par rapport au dernier loyer annuel acquitté par le preneur.

#### **Article 19 : Clause résolutoire**

Les Parties conviennent qu'en cas d'inexécution par l'une d'entre elles, de l'un quelconque de leurs engagements, tel que le non-paiement d'une échéance de l'un des termes du loyer ou des charges et impôts récupérables par le Bailleur ou le non-respect par le Bailleur de ses obligations de délivrance et d'entretien, le présent bail pourra être résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur ou au Preneur, un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter les travaux, restée infructueuse. à peine de nullité, cette mise en demeure doit mentionner l'inexécution de l'obligation et la déclaration par l'une des Parties d'user du bénéfice de la présente clause, ainsi que le délai d'un mois imparti pour

régulariser la situation.

### **Article 20 : Transfert de propriété des immeubles loués**

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

### **Article 21 : Règlement des litiges**

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail conformément à l'article R. 4111-11 du code général de la propriété des personnes publiques, Direction départementale des finances publiques des Alpes-Maritimes est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

L'agent judiciaire de l'État est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'État créancier ou débiteur de somme 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.

Dès lors, que le présent bail est régi par les dispositions du Code Civil, les éventuels litiges seront du ressort exclusifs de la juridiction de l'ordre judiciaire territorialement compétente.

### **Article 22 : Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur en son domicile sus-indiqué :

Le Preneur, Monsieur l'Administrateur de l'État, Directeur départemental des finances publiques des Alpes-Maritimes, assisté de Monsieur le Recteur de la région académique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Recteur de l'Académie d'Aix-Marseille, Chancelier des Universités, en leurs bureaux respectifs

### **Conclusion de l'acte**

Le présent bail est établi en 3 exemplaires, à destination de la Direction départementale des finances publiques, du bailleur et du service intéressé.

Fait à Nice, le .....

Le Bailleur	Le Service occupant
<p style="text-align: center;"><b>Le Preneur</b> <b>Monsieur l'Administrateur de l'État, Directeur départemental des finances publiques des Alpes-Maritimes</b></p>	



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**MINISTÈRE  
DE L'INTÉRIEUR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Bail de location dans le cadre du renouvellement d'un bail de location de la caserne de  
MANDELIEU-LA-NAPOULE  
PA-00000-2024

<b>Caserne ou annexe de casernement de :</b>	MANDELIEU-LA-NAPOULE - ALPES-MARITIMES
<b>Numéro CHORUS RE-FX :</b>	128243
<b>Numéro GEAUDE 2G AI :</b>	1.060.0.616
<b>Adresse :</b>	675, boulevard des écureuils – 06210 MANDELIEU- LA-NAPOULE
<b>Unité(s) bénéficiaire(s) :</b>	Brigade territoriale de Mandelieu-la-Napoule
<b>Emprise foncière :</b>	Parcelles de section AO n° 147 et AO n° 154
<b>Propriétaire/Bailleur :</b>	Département des Alpes-Maritimes
<b>Composition de l'immeuble :</b>	25 logements, 2 studios et locaux de service et techniques.
<b>Référence du bail précédent</b>	Contrat n° PA-02790-2017
<b>Date de première mise à disposition de l'immeuble</b>	1 <sup>er</sup> juin 1988
<b>Durée du bail :</b>	Neuf (9) ans
<b>Date de début du bail :</b>	1 <sup>er</sup> juin 2024
<b>Montant du loyer annuel :</b>	372.420 €
<b>Annexe(s) au présent bail :</b>	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 :

- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes agissant au nom et pour le compte du Département des Alpes-Maritimes en vertu de la délibération permanente du Conseil Départemental en date du ~~8 février 2019~~, dont copie demeurera ci-annexée,

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

et

- L'État, représenté par Monsieur l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directeur Départemental des Finances Publiques du département des Alpes-Maritimes, représentant l'Administration chargée des Domaines, dont les bureaux sont à Nice, 15 bis rue Delille, 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 Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, décision n°2022-705 du 22 août 2022 et assisté de Monsieur le Colonel commandant le Groupement de Gendarmerie des Alpes-Maritimes à Nice représentant la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale.

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

Ci-après dénommées ensemble « les parties ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

## **2 – Exposé préalable**

- Aux termes d'un acte en date du 19 juillet 2017 le Département des Alpes-Maritimes a donné à bail à l'État un bien dont les caractéristiques sont décrites au sein de la clause « 4 – Désignation des locaux » du présent bail. Cette location avait été consentie pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> juin 2015 pour se terminer le 31 mai 2024, moyennant un loyer annuel de 287648 €.
- Par avenant n°1, la clause « renouvellement du bail » est modifiée afin de prendre en compte l'indice ICC comme indice de référence.
- Par avenant n° 2, le loyer annuel est porté à 295.082,59 € au 1<sup>er</sup> juin 2018.
- Par avenant n° 3, le loyer annuel est porté à 317.740 € au 1<sup>er</sup> juin 2021.

Aussi, conformément à la clause « Renouvellement » du bail du 19 juillet 2017, il est procédé à son renouvellement.



### **3 – Nature du bail, réglementation et destination**

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

- du code civil ;
- des articles 3-3, alinéas 1<sup>er</sup> 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 section BD 170 d'une superficie de 3.775 m<sup>2</sup> située 7, boulevard de la Colle Belle – 06510 CARROS, cet immeuble comprend :

- 25 logements dont 1 de Type T 1, 14 de Type T 4, 10 de Type T 5 et 2 studios pour une superficie totale de 2.472,49 m<sup>2</sup> ;
- des locaux de service et techniques pour une superficie totale de 657 m<sup>2</sup>.

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

### **5 – Durée et renouvellement du contrat**

#### **5.1 - Durée**

La présente location est consentie pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024 pour se terminer le 31 mai 2033, sauf résiliation anticipée par le preneur conformément à la clause « 8 – Résiliation du contrat ».

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

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

## **5.2 – Modalités de renouvellement du bail**

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

### **5.2.1 - Renouvellement du bail**

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

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

#### **Situation à partir du 3<sup>ème</sup> renouvellement de bail (soit pour le 4<sup>ème</sup> 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 bailleur, le loyer annuel de départ du nouveau bail devra être strictement conforme à la valeur locative estimée par le service du Domaine, sans toutefois pouvoir excéder le montant qui résulterait de l'actualisation du 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 sera celui publié par l'INSEE, en vigueur à la date de signature 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 bailleur dans les délais précités, le preneur adressera sans délai au bailleur le nouveau bail par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes du nouveau bail, trente jours (30) après réception de cette lettre, le preneur, toujours occupant des lieux, serait alors débiteur auprès du bailleur d'une indemnité d'occupation, de manière temporaire jusqu'à la signature du nouveau bail.

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

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

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



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

## **6 – Conditions financières**

### **6.1 – Montant du loyer annuel du présent bail**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de trois cent soixante-douze mille sept cent un euros et trois centimes ( 372.420 € ).

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

Les éventuels travaux d'amélioration, réalisés par le bailleur après accord des parties, seront payés dans les conditions prévues à la clause « 6.7 Travaux d'amélioration réalisés par le bailleur après accord des parties. »

### **6.2 – Modalités de paiement**

Le loyer, ainsi que les charges locatives visée à l'article « 6.6 Charges locatives » et le cas échéant les travaux d'amélioration réalisés par le bailleur après accord des parties prévus à l'article 6.7 seront réglés par l'intermédiaire du progiciel CHORUS (<https://chorus-pro.gouv.fr>), dans les conditions suivantes :

- par virement administratif du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) de la Direction de l'Administration Générale et des Finances - Centre de Services Partagés 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 ;
- semestriellement à terme échu, sauf en ce qui concerne les éventuels travaux d'amélioration prévus à l'article 6.7, réalisés par le bailleur après accord des parties, qui seront payés annuellement ;

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

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

### **6.3 – Révision du loyer**

Le loyer annuel sera révisé triennalement, sur demande du bailleur trois (3) mois avant la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice retenu par les parties, ILAT, publié par l'INSEE, intervenue entre la date de début de bail et la date anniversaire de la révision.

Dans l'hypothèse où le bailleur aurait gravement manqué à ses obligations, le loyer annuel devra alors être conforme à la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine, dans les conditions exposées en annexe 2 du présent bail.

Le non-respect par le bailleur de ses 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 de la part du bailleur au-delà d'un délai total de trois (3) mois.

A défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes de la révision du loyer, le preneur versera auprès du bailleur, après l'avoir informé par lettre recommandée avec accusé de réception, 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 initial sera révisé conformément au 1er alinéa du présent article, à compter de 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 mise à disposition des locaux par le bailleur, le loyer annuel initial sera révisé triennalement, sur demande du bailleur trois (3) mois avant la date anniversaire du bail, en fonction de la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine, sans toutefois pouvoir excéder le montant qui résulterait de l'actualisation du 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 preneur.

### **6.5 Impositions et contributions**

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport à l'immeuble loué, sont à la charge du bailleur, à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges locatives récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui seront remboursées par le preneur et conformément à l'article « 6.6 – Charges locatives ».

Toutefois, l'article 1521 du code général des impôts (CGI) exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les immeubles loués pour un service public. L'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au fonctionnement du service. Il appartient au bailleur d'en demander l'exonération.



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

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

#### **6.6 Charges locatives**

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

Le preneur sera également tenu de rembourser l'ensemble des dépenses dues par le preneur mais payées initialement par le bailleur, qui ne figureraient pas en annexe du décret précité, telles que celles relatives figurant en annexe du présent bail.

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.

#### **6.7 Travaux d'amélioration réalisés par le bailleur après accord des parties**

Les travaux d'amélioration réalisés par le bailleur, après accord des parties, seront réglés selon les dispositions rappelées à l'article « 6.2 – Modalités de paiement ».

En cas de résiliation du présent bail, le preneur devra verser au bailleur, à la sortie du bail, le solde restant dû à cette date.

## **7 – Conditions générales de jouissance**

### **7.1 – Maintenance, entretien et réparation**

#### **7.1.1 - Bailleur**

Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité. Le Bailleur réalisera à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin, les travaux de grosses réparations visés aux articles 606 du code civil qui deviendraient nécessaires aux locaux loués au cours du présent bail.

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

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

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

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

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

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

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



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

### **7.1.2 - Preneur**

Le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée au décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

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

### **7.2 - Travaux**

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

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

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

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués par le bailleur et son architecte, au moins une fois par an pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état, sous réserve d'un délai de prévenance de soixante-douze (72) heures minimum et des aléas liés à l'exécution de la mission de service public

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

### **7.3 - État des lieux**

#### **7.3.1 – A l'entrée dans les lieux**

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

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

#### **7.3.2 – A la sortie des lieux**

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

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

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations causées par l'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.



Toutefois, le militaire désigné par le preneur pour occuper un logement aura l'obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du preneur.

## **10 – Cession et transfert**

### **10.1 – Transfert de service**

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

### **10.2 – Transfert de propriété ou de gestion des immeubles loués**

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

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

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

### **10.3 Pacte de préférence**

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

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

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

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

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

## **11 – Diagnostics immobiliers**

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

Ce dossier de diagnostic technique, communiqué au preneur par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au bail, 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 : Le département des Alpes-Maritimes, à l'adresse 147, boulevard du Mercantour - BP 3007 - 06201 Nice Cedex 3.

Pour le preneur : Le service local du Domaine de la direction départementale des finances publiques des Alpes-Maritimes à l'adresse 15 bis rue Delille – 06073 Nice cedex 01.

Le service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale des Alpes-Maritimes à l'adresse Caserne Ausseur – 168 avenue Sainte-Marguerite – 06203 NICE cedex 3.

## **15 – Formalisme lié aux annexes**

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

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

**DONT ACTE**

Fait à le

Le bailleur,

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 MANDELIEU-LE-NAPOULE

### 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'Etat dédié à la gestion immobilière et à l'inventaire patrimonial.

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

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

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

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

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

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

## **ANNEXE 2 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE DE MANDELIEU-LE-NAPOULE**

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.

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

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

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

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



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

Ainsi, au moyen d'études de marché présentant des transactions portant sur des biens dont les caractéristiques et la situation géographique sont aussi proches que possible des locaux estimés, il est déterminé une valeur par mètre carré (m<sup>2</sup>) 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.