

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20260529-lmc150806-DE-1-1

Date de télétransmission : 12 juin 2026

Date de réception : 12 juin 2026

DEPARTEMENT  
des  
ALPES-MARITIMES

République Française

COMMISSION PERMANENTE

*Séance du 29 MAI 2026*

DELIBERATION N° 11

**OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DU DÉPARTEMENT**

⌘⌘⌘⌘

La séance s'est ouverte à 11h47 le 29 mai 2026 sous la présidence de Monsieur Charles Ange GINESY.

**Présents :** 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. Didier CARRETERO, M. Patrick CESARI, 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, M. Charles Ange GINESY, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. David LISNARD, M. Gérard LOMBARDO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine OUAKNINE, M. Mathieu PANCIATICI, Mme Carine PAPY, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Michel ROSSI, Mme Anne SATTONNET, M. Joseph SEGURA, Mme Valérie SERGI, M. Philippe SOUSSI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA, M. Jérôme VIAUD.

**Excusé(s) :** Mme Michèle OLIVIER.

**Pouvoir(s) :** M. Eric CIOTTI à M. Xavier BECK, Mme Christelle D'INTORNI à M. Bernard ASSO, Mme Marie-Louise GOURDON à M. Mathieu PANCIATICI, M. Kévin LUCIANO à Mme Françoise THOMEL, Mme Michèle PAGANIN à M. David

KONOPNICKI.

**Absent(s) :** M. Bernard CHAIX.

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 l'éducation ;

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 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 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 demande de la Région portant sur le transfert de propriété de l'assiette du lycée Campus Vert Azur à Antibes au titre de l'article L.214-7 du code de l'éducation ;

Vu le bail du 20 mars 2018 au terme duquel le Département a mis à disposition de l'Etat la Caserne de gendarmerie de Levens, située Quartier « Les Traverses » (06670), pour une durée de 9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> février 2017 ;

Considérant que ce bail est arrivé à échéance le 31 janvier 2026 ;

Vu la convention du 27 juin 2011 et l'avenant du 13 juin 2012 au terme desquels le Département met gratuitement à disposition la propriété cadastrée cadastré AT n°34, 36, 37, 38 et 66, pour 24 621 m<sup>2</sup> à Saint-Vallier-de-Thiey au bénéfice de la commune de Saint-Vallier-de-Thiey ;

Considérant que cette convention donne à la commune les droits et obligations du propriétaire mais ne lui permet actuellement pas de demander de subventions pour les travaux qu'elle souhaite y réaliser ;

Vu la délibération prise le 7 juin 2024 par la commission permanente approuvant le principe de donner ce bien à bail emphytéotique à la commune de Saint-Vallier-de-Thiey en renvoyant à une autre commission permanente l'examen des modalités détaillées de ce bail ;

Considérant, compte tenu de l'évaluation faite par les domaines du montant de la redevance de ce bail emphytéotique, que la commune de Saint-Vallier-de-Thiey a souhaité renouveler la convention dans les mêmes conditions que la précédente, pour une durée de 15 ans, en l'autorisant également à solliciter des subventions pour la réalisation des travaux envisagés ;

Vu l'article 26 de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions précisant qu'une convention conclue entre le représentant de l'Etat dans le département et le Président du Conseil général, et approuvée par arrêté du ministre de l'Intérieur, constate la liste des services ainsi placés sous l'autorité du Président du Conseil général ;

Considérant que cette convention qui opère la répartition des biens et du personnel entre ces deux institutions, a été signée le 13 mai 1982 entre le représentant de l'Etat dans le département, pour le compte du ministère de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire, et le Président du Conseil général, représentant le département des Alpes-Maritimes ;

Considérant qu'aux termes de l'article 13 de la loi n° 85-1098 du 11 octobre 1985 relative à la prise en charge par l'Etat, les départements et les régions des dépenses de personnel, de fonctionnement et d'équipement des services placés sous leur autorité, les immeubles ou parties d'immeubles départementaux et régionaux abritant les locaux affectés au fonctionnement de l'administration préfectorale, y compris ceux des sous-préfectures sont mis à la disposition de l'Etat à titre gratuit à compter du 1er janvier 1986 ;

Considérant que l'article précité prévoit également que l'Etat prend à sa charge les travaux d'entretien et de grosses réparations incombant au propriétaire ;

Considérant qu'en application de cet article 13, une convention a été signée le 10 avril 1986 relative aux modalités de prise en charge par l'Etat au 1er janvier 1986 des dépenses supportées par le Département au titre des travaux exécutés sur les biens immeubles mis à la disposition de l'administration préfectorale ;

Considérant que cette convention précise que le Département intervient sur le site du centre administratif et au Palais des rois sardes en qualité de maître d'ouvrage, dès lors que l'Etat envisage de faire exécuter des travaux de modification ou de restructuration et que la charge financière sera directement assumée par l'Etat ;

Considérant que les portes automatiques de la Tour Jean Moulin et la barrière du parvis d'honneur au sein du Centre administratif départemental des Alpes-Maritimes (CADAM) nécessitaient un remplacement ;

Considérant que la réglementation imposait le remplacement des bonbonnes de gaz argon destinées à la sécurité incendie de la Tour Jean Moulin ;

Considérant qu'en application de cet article 13 de la loi n° 85-1098 du 11 octobre 1985 précitée, les conventions du 7 octobre 2019 définissent les modalités de répartition et de prise en charge des dépenses des locaux du CADAM sis boulevard du Mercantour à Nice, et des autres administrations occupantes notamment du bâtiment Mont des Merveilles occupés à 70,5 % par l'ATE ;

Vu la convention du 13 novembre 1987 Annexe II à la convention générale de décentralisation du 10 janvier 1985 définissant les rapports et les modalités de répartition de locaux du Centre Administratif départemental des Alpes-Maritimes (CADAM) sis Boulevard du Mercantour à Nice entre le Département des Alpes-Maritimes et la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales des Alpes-Maritimes (DDASS) ;

Considérant que, dans le cadre de la révision générale des politiques publiques, les services de la DDASS ont été intégrés pour partie à l'Agence Régionale de Santé (ARS) – délégation départementale 06 ;

Considérant qu'afin de tenir compte de cette réorganisation des services au sein du CADAM, la convention du 7 octobre 2019 a pris acte de ces changements et a réglé les rapports entre le Département et l'ARS – délégation départementale 06 en remplacement de celle citée ci-dessus ;

Vu l'article 4 de ladite convention prévoyant que l'ARS prend à sa charge les travaux d'entretien et de grosses réparations incombant au propriétaire, ainsi que tous les travaux d'entretien locatif à proportion des surfaces mises à disposition, à hauteur de 19,5 % comme le précise l'avenant n°1 à cette convention signé le 13 janvier 2026 ;

Considérant que des travaux d'étanchéité du bâtiment Mont des Merveilles, complémentaires à ceux réalisés en 2024, se sont avérés nécessaire à la suite de dégâts occasionnés par les fortes pluies lors du week-end de la Toussaint 2025 ;

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

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

- 6 acquisitions,
- 3 ventes dont un transfert de droit à titre gratuit,
- 2 rectificatifs,
- 1 bail,
- 4 conventions ;

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 donner un avis favorable aux acquisitions justifiées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
  - la RD 704 à Antibes : acquisition de 78 m<sup>2</sup> de l'indivision D. au prix de 3 900 € ;
  - la RD 204 à Roquefort-les-Pins : acquisition à l'euro symbolique de 54 m<sup>2</sup> de Monsieur C. ;
  - la RD 7 à Chateauneuf-Grasse : acquisition à l'euro symbolique de 60 m<sup>2</sup> de la société Bouygues Immobilier ;
  - la RD 3 à Opio : acquisition à l'euro symbolique de 15 m<sup>2</sup> de Madame S. ;
  - la RD 6204 à Tende : acquisition de 5 520 m<sup>2</sup> de l'indivision B. au prix de 8 280 € ;
  - la RD 28 à Péone : acquisition à l'euro symbolique de 94 m<sup>2</sup> de la commune de Péone ;
- de donner un avis favorable à la rectification de la désignation des propriétaires concernant l'acquisition à l'euro symbolique d'une emprise d'environ 35 m<sup>2</sup> auprès de l'indivision R-H à Valbonne, approuvée par délibération prise le 6 octobre 2023 par la commission permanente, en précisant que l'indivision R-H ayant vendu son bien, l'acquisition s'effectuera auprès de l'indivision J. conformément à la fiche jointe en annexe ;
- de donner un avis favorable à la rectification de la surface à céder par le Département à Madame D. veuve M. dont l'échange foncier sans soulte à Grasse, a été approuvé par délibération prise le 7 novembre 2025 par la commission permanente, en précisant que par suite d'une erreur matérielle, le Département cède 371 m<sup>2</sup> (et non pas 372 m<sup>2</sup>) contre 582 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 le programme « 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 à Antibes, sur une partie de la RD 704, au droit de la propriété de l'indivision L. ;
- de donner un avis favorable aux ventes justifiées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
  - un lavoir à Saint-Vallier-de-Thiey : cession à l'euro symbolique de 89 m<sup>2</sup> à la commune de Saint-Vallier-de-Thiey
  - la RD 704 à Antibes : rétrocession de 812 m<sup>2</sup> à l'indivision L. au prix de 226 004 € comportant une clause de retour à meilleure fortune ;
  - le lycée Campus vert Azur à Antibes : transfert gratuit de droit de l'assiette foncière de 95 678 m<sup>2</sup> à la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur comportant une charge d'affectation ;
- 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 du bail de location avec l'Etat pour la Caserne de Gendarmerie de Levens :

- d'approuver les termes du bail concernant la mise à disposition de l'Etat des locaux pour la caserne de Gendarmerie à Levens, située Quartier « Les Traverses » (06670), dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ledit bail pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2026, moyennant un loyer annuel de 136 900 € (hors charges), à intervenir avec l'Etat ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Gendarmeries, commissariats, sécurité civile » du budget départemental ;

4°) Au titre de la convention de mise à disposition avec la commune de Saint-Vallier-de-Thiey :

- de rapporter la délibération prise le 7 juin 2024 par la commission permanente en ce qu'elle a approuvé le principe de la mise à disposition par bail emphytéotique à la commune de Saint-Vallier-de-Thiey de la propriété départementale cadastré AT n°34, 36, 37, 38 et 66, pour 24 621 m<sup>2</sup> à Saint-Vallier-de-Thiey ;
  - d'approuver les termes de la convention de mise à disposition de la commune de Saint-Vallier-de-Thiey, à titre gratuit, de la propriété cadastrée AT n°34, 36, 37, 38 et 66, dont le projet est joint en annexe ;
  - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention pour une durée de 15 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 et renouvelable par tacite reconduction par période annuelle, à intervenir avec la commune de Saint-Vallier-de-Thiey, étant précisé que cette convention l'autorise à solliciter des subventions pour la réalisation des travaux envisagés ;
- 5°) Au titre des conventions relatives aux participations financières de l'Etat et de l'Agence régionale de la santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA)
- d'approuver les termes des conventions relatives :
    - à la participation financière de l'Etat aux travaux de remplacement des portes automatiques de la Tour Jean Moulin et de la barrière du parvis d'honneur au sein du CADAM selon la clé de répartition de 49,5 % à la charge de l'Etat soit un montant de 27 137,80 € FCTVA déduit, pour un montant total réalisé de 59 397,84 € TTC ;
    - à la participation financière de l'Etat aux travaux de remplacement des bouteilles de gaz argon de la Tour Jean Moulin au sein du CADAM, selon la clé de répartition de 49,5 % à la charge de l'Etat soit un montant de 107 957,89 € FCTVA déduit, pour un montant total réalisé de 260 893,75 € TTC ;
    - à la participation financière de l'Etat à la réalisation de la deuxième phase des travaux d'étanchéité du bâtiment Mont des Merveilles au sein du CADAM, à hauteur de 70,5 % soit 82 470,56 € et de l'ARS PACA à hauteur de 19,5 % soit 22 811 €, pour un montant total de 139 934,35 € TTC ;
  - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, lesdites conventions, dont les projets sont joints en annexe, à intervenir avec l'Etat et l'ARS PACA ;
  - d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Bâtiments sièges et autres » du budget départemental.

**Pour(s) : 52**

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. Didier CARRETERO, M. Patrick CESARI, M. Frank CHIKLI, M. Eric CIOTTI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, M. Charles Ange GINESY, 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, M. Kévin LUCIANO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine OUAKNINE, Mme Michèle PAGANIN, M. Mathieu PANCIATICI, Mme Carine PAPY, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Michel ROSSI, Mme Anne SATTONNET, 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) :**

Signé

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



**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  
LEVENS  
PA-00000-2026

<b><u>Caserne de :</u></b>	LEVENS
<b><u>Numéro CHORUS RE-FX :</u></b>	PACA 128163
<b><u>Numéro GEAUDE 2G AI :</u></b>	636
<b><u>Adresse :</u></b>	Quartier « Les Traverses » - 06670 LEVENS
<b><u>Unité(s) bénéficiaire(s) :</u></b>	Brigade de Levens
<b><u>Emprise foncière :</u></b>	Parcelles de section AD n° 84 et 324
<b><u>Propriétaire/Bailleur :</u></b>	Département des Alpes-Maritimes
<b><u>Composition de l'immeuble :</u></b>	10 logements 2 hébergements et présence de locaux de service et techniques
<b><u>Référence du bail précédent</u></b>	Contrat n° PA-02810-2017
<b><u>Date de première mise à disposition de l'immeuble</u></b>	1 <sup>er</sup> février 2008
<b><u>Durée du bail :</u></b>	Neuf (9) ans
<b><u>Date de début du bail :</u></b>	1 <sup>er</sup> février 2026
<b><u>Montant du loyer annuel :</u></b>	136.900 € HC
<b><u>Annexe(s) au présent bail :</u></b>	1 – Définitions des termes employés

## **1 – Identification des parties**

Entre les soussignés :

- Le Département des Alpes-Maritimes, représenté par son Président Monsieur Charles-Ange GINESY, dont les locaux sont situés centre administratif départemental, 147 boulevard du Mercantour – BP 3007 – 06201 Nice Cedex 3, agissant en vertu d'une délibération permanente,

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

et

L'État, représenté par Monsieur le 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°2025-650 du 19 mai 2025,

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 des 20 et 28 mars 2018 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> février 2017 pour se terminer le 31 janvier 2026, moyennant un loyer annuel de 108.211 €.
- Par avenant n°1, le loyer annuel est porté à 114.260 € au 1<sup>er</sup> février 2020.
- Par avenant n°2, le loyer annuel est porté à 122.425 € au 1<sup>er</sup> février 2023.

Aussi, conformément à la clause « Renouvellement » du bail, 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 AD n° 84 et 324, d'une superficie de totale de 5.500 m<sup>2</sup>, située à Quartier « Les Traverses » - 06670 LEVENS, cet immeuble comprend :

- descriptif des logements : dans 3 bâtiments,
- Dans le 1<sup>er</sup> bâtiment : 1 logement de type V de 107,31 m<sup>2</sup> et 1 logement de Type IV 101,12 m<sup>2</sup> ;
- Dans le 2<sup>ème</sup> bâtiment 2 logements de Type IV de 101,07 et 97,32 m<sup>2</sup> et 1 logement de Type V de 112,13 m<sup>2</sup> ;
- Dans le 3<sup>ème</sup> bâtiment : 1 logement de Type IV de 98,93 m<sup>2</sup> et 2 logements de Type V de 96,88 m<sup>2</sup> et 112,13 m<sup>2</sup>.

Également 2 hébergements de 24,05 m<sup>2</sup> et 24,18 m<sup>2</sup>.

- des locaux de service et techniques (LST) et autres (garage, salle d'archives, local ingrédients et sous-station) .
- surface de plancher : LST et autres : 299,23 m<sup>2</sup> - logements et hébergements : 1.126,12 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> février 2026 pour se terminer le 31 janvier 2035, 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 du 2<sup>ème</sup> renouvellement de bail (soit pour le 3<sup>ème</sup> bail) :**

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> la notion de manquement grave étant définie en annexe 1.

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

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

Au terme de trois (3) baux successifs, soit 27 ans décomptés de la date de la mise à disposition des locaux par le bailleur, 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 [ou à la date d'effet du nouveau bail].

Ce loyer pourra être actualisé selon les stipulations contractuelles prévues au point « 6.3 - révision du loyer »

### **5.2.2 – Absence de nouveau bail**

À défaut de renouvellement du bail et de congé donné par le 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 initial du présent bail**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel initial de **cent trente-six mille neuf cents euros (136.900 €)**.

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

### **6.2 – Modalités de paiement**

Le loyer, ainsi que les charges locatives visée à l'article « 6.6 Charges locatives » et le cas échéant les travaux d'amélioration réalisés par le bailleur après accord des parties (dits « travaux B12 ») seront réglés par l'intermédiaire du progiciel CHORUS (<https://chorus-pro.gouv.fr>), dans les conditions suivantes 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 ;
- si la prise d'effet effective du bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé au *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours, sur la base d'une année comptable de 360 jours, soit 30 jours par mois quel que soit le mois considéré.

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

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

### **6.3 – Révision du loyer**

Le loyer annuel initial 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.

#### **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 à \_\_\_\_\_ 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.

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

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

#### **7.1.1 – Bailleur**

Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

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

- de son article 606, de réaliser à ses frais les travaux de grosses réparations visés à cet article ;
- de son article 1719, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette dernière en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le bailleur pendant toute la durée du bail ;
- de son article 1720, d'effectuer toutes les réparations, autres que locatives, devenues nécessaires ;
- de son article 1721, garantir le preneur contre tout vice ou défaut de la chose louée qui en empêche l'usage.

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

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

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

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

### **7.1.2 - Preneur**

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

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

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

### **7.2 - Travaux**

Le preneur pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmissions radioélectriques (antennes, haubans, etc.) ou tous les autres équipements qui se révéleraient nécessaires à l'accomplissement de ses missions (bornes de 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.

---

<sup>2</sup> tel que défini en annexe 1.

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

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

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

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

### **7.3 – Destruction du bien**

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

### **7.4 - État des lieux**

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

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

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

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

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

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

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations causées par l'État et constatées en fin d'occupation, seront à la charge du preneur. Le chiffrage de ces indemnités sera réalisé contradictoirement entre le bailleur et le preneur sur la base d'au moins deux devis. Le preneur confirmera le montant des indemnités à rembourser par lettre recommandée avec accusé de réception. En aucun cas l'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

## **8 – Résiliation du contrat**

Dans le cas où, pour quelle que cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion, regroupement ou transfert de services, le preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, six (6) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement des loyers et charges dues jusqu'à la date de résiliation du contrat.

## **9 – Assurances**

L'État étant son propre assureur, le bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location. En cas d'incendie, la responsabilité de l'État est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Le bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurances contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

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 : Monsieur le Président du Département des Alpes-Maritimes, dont les locaux sont situés centre administratif départemental, 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 dont les locaux sont situés 15 bis, rue Delille – 06073 NICE Cedex 1,

Le service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale des Alpes-Maritimes dont les bureaux sont situés Caserne Ausseur - 168, avenue Sainte-Marguerite – BP 3171 – 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 (ou autorité assimilée) 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 LEVENS

### 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 succédera au présent bail lors de son renouvellement au terme de la durée de 9 ans.

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

**Occupant :** personnel relevant de l'autorité du ministère occupant et autorisé à utiliser l'immeuble conformément à son usage.

Il est précisé que le ministère occupant est, soit celui qui assiste le preneur à bail lors de la signature du contrat, soit celui à qui le bail a été cédé ou transféré dans les conditions fixées à l'article 10 du présent contrat.

Le statut d'occupant s'étend par ailleurs aux ayant-droit du personnel ayant la qualité « d'occupant ».

**Manquement grave du bailleur :** sera considéré comme manquement grave tout désordre :

- dont le traitement incombe au bailleur, soit en sa qualité de propriétaire, soit en sa qualité de mandataire du propriétaire,
- et qui est susceptible de porter préjudice à la santé et/ou à la sécurité des occupants.

Ainsi, à titre d'exemples, peuvent constituer un manquement grave :

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

## **ANNEXE 2 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE DE LEVENS**

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.



## D É P A R T E M E N T D E S A L P E S - M A R I T I M E S

### CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

#### **ENTRE**

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

d'une part,

#### **ET**

La Commune de Saint-Vallier de Thiey, représentée par Jean-Marc DELIA Maire, agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, en vertu d'une délibération du Conseil municipal du

d'autre part,

#### ***Il est rappelé :***

Par convention du 27 juin 2011 et son avenant du 13 juin 2012, le Département des Alpes-Maritimes met gracieusement à disposition de la commune de Saint-Vallier-de-Thiey des locaux situés lieu-dit "Le Puas ", Chemin Sainte-Anne à Saint Vallier de Thiey afin d'y installer des services administratifs.

La commune de Saint Vallier de Thiey ayant sollicité du Département le renouvellement de cette mise à disposition, la présente convention a pour objet d'en fixer les modalités.

#### ***Il est convenu :***

#### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

Le Département des Alpes-Maritimes met à la disposition de la Commune de Saint-Vallier de Thiey des locaux situés lieu-dit "Le Puas ", Chemin Sainte-Anne à Saint Vallier de Thiey cadastrée section AT n°36 et comprenant : un bâtiment préfabriqué vétuste de 171,69 m<sup>2</sup>, deux villas avec rez-de chaussée et 1<sup>er</sup> étage d'une superficie habitable totale de 219,20 m<sup>2</sup> ainsi que le reste des bâtiments situés sur la parcelle AT n° 66 et les parcelles AT n° 34, 37 et 38, à savoir :

- le bâtiment n° 1 construit sur deux niveaux, d'une surface d'environ 1 080,40 m<sup>2</sup> comprenant une salle d'informatique, une salle de cours, un bureau, un secrétariat, une salle à manger, une cuisine, une réserve, une laverie, 19 chambres et une buanderie,
- le bâtiment n° 2 : locaux techniques,
- le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n° 3 (logement de fonction) d'une surface d'environ 117 m<sup>2</sup>,
- le rez-de-chaussée du bâtiment n° 3, d'une surface d'environ 199 m<sup>2</sup>, est conservé par le Département pour y installer le Relais départemental des services publics ».

#### **ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est consentie pour une durée de 15 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 et renouvelable par tacite reconduction par période annuelle.

Elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, 6 mois avant son terme par lettre recommandée avec avis de réception.

### **ARTICLE 3 - REDEVANCE**

Cette mise à disposition est consentie à titre gratuit.

### **ARTICLE 4- DROIT ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE**

La Commune prendra les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre le propriétaire.

Elle fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des biens mis à disposition, le Département ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou dégradations dont l'occupant pourrait être la victime sur le site.

Elle ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, de cambriolage ou acte délictueux dont elle pourrait être la victime dans les lieux mis à disposition et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Elle devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité des biens et des personnes, l'exploitation, et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Département ne puisse ni être inquiété, ni recherché.

La commune s'opposera à toute usurpation et à tout empiétement et devra prévenir le Département de tout ce qui pourrait advenir à ce sujet sous peine d'en demeurer garante et responsable.

Elle respectera la ou les servitudes de passage qui lui seront indiquées par le propriétaire.

A compter de la signature de la convention la commune s'engage à effectuer sur le site les travaux dus habituellement par le locataire et le propriétaire tels que définis par le Code civil et les usages sur l'ensemble des biens mis à sa disposition. Elle s'engage à ne pas demander de participation aux travaux de remise en l'état au Département sous quelque forme que ce soit, la gratuité de la convention ayant été fixée en conséquence pendant toute la durée de la mise à disposition. Ces travaux seront réalisés à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité après accord écrit du département. Ils devront satisfaire aux règles de l'art et des réglementations techniques et de sécurité, applicables pour ce type de locaux.

Le Département autorise néanmoins la Commune à solliciter toute autre subvention relative aux travaux qu'elle envisage de réaliser.

De plus la commune fera son affaire de la délivrance des autorisations administratives nécessaires aux travaux.

Par son statut d'exploitant du bien, la commune fera effectuer tous les contrôles techniques imposés par la législation (installation électrique, installation de chauffage etc....) selon les périodicités prévues par les textes législatifs et réglementaires.

Elle tiendra à la disposition du bailleur ces documents.

La commune acquittera à partir du jour de la signature de la convention, les taxes foncières et toutes taxes et redevances municipales ou communautaires ou autres contributions ordinaires ou extraordinaires, auxquelles ledit terrain et les constructions peuvent être assujettis pendant toute la durée de la convention de manière que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Les abonnements, le raccordement et les consommations de fluides (électricité, eau, gaz) ainsi que le téléphone sont à la charge de la commune.

En cas de non-respect de ces conditions, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité par simple lettre recommandée.

## **ARTICLE 5 - ASSURANCES**

La commune fera son affaire pendant toute la durée de la convention des assurances qui lui incombent, notamment l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, le recours des voisins. A défaut, elle sera son propre assureur.

De même, la commune s'engage à prévenir le Département de tout sinistre se produisant sur le site faisant l'objet de la présente convention, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent sous peine de demeurer responsable des dégâts.

## **ARTICLE 6- SOUS-LOCATION**

La sous-location totale ou partielle des locaux est autorisée à la commune. Mais elle restera seule obligée envers le Département à l'exécution de toutes les obligations de la présente convention, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du Département aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Département, la commune faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Elle s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le Département, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Département.

Au surplus, la commune s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

De plus en cas de dénonciation de la convention dans les conditions prévues à l'article 2 tous les actes de sous-location cesseront leur effet de plein droit aux mêmes conditions.

Fait à Nice, le  
En deux exemplaires

Le Département des Alpes-Maritimes

La commune de Saint-Vallier de Thiey



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

## CONVENTION

### Relative à la participation financière de l'État

### **AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PORTES AUTOMATIQUES DE LA TOUR JEAN MOULIN ET DE LA BARRIÈRE DU PARVIS D'HONNEUR**

#### Entre

**Le Département des Alpes-Maritimes**, représenté par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental des Alpes-Maritimes, route du Mercantour à Nice, habilité à signer les présentes en vertu d'une délibération de la commission permanente du Département du

**d'une part,**

#### Et

**L'État**, représenté par le Préfet des Alpes-Maritimes, domicilié au centre administratif départemental, 147 bd du Mercantour à Nice

**d'autre part,**

#### Étant préalablement exposé ce qui suit :

#### Etant considéré

- Que le Bâtiment Tour Jean Moulin situé dans l'enceinte du CADAM est mis à disposition de l'État à hauteur de 49,5 % ;
- Que le Département des Alpes-Maritimes a dû procéder au remplacement des portes automatiques du niveau -2, du RDC et du parvis, ainsi qu'à la barrière située sur le parvis d'honneur ;
- Qu'il convient donc par la présente convention d'acter du remboursement par l'Etat au Département des prestations payées pour l'année 2025 ;

#### Considérant :

- Que les conventions du 13 mai 1982 et du 10 avril 1986, issues des lois de décentralisation, définissaient entre le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes et la Préfecture les modalités de répartition et de prise en charge des dépenses des locaux du centre administratif départemental des Alpes-Maritimes (CADAM) sis boulevard du Mercantour à Nice.

- Qu'aux termes de l'article 13 de la loi n°85-1098 du 11 octobre 1985 relative à la prise en charge par l'État, les Départements et les Régions des dépenses de personnel, de fonctionnement et d'équipement des services placés sous leur autorité, les immeubles ou parties d'immeubles départementaux et régionaux abritant les locaux affectés au fonctionnement de l'administration préfectorale, y compris ceux des sous-préfectures, sont mis à la disposition de l'État à titre gratuit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1986 .
- Que l'article précité prévoit également que l'État *prend à sa charge les travaux d'entretien et de grosses réparations incombant au propriétaire. Il possède tout pouvoir de gestion, et, le cas échéant, agit en justice en lieu et place du propriétaire* ;
- Qu'en application de cet article 13, les conventions du 07 octobre 2019 définissent les modalités de répartition et de prise en charge des dépenses des locaux du centre administratif départemental des Alpes-Maritimes (CADAM) sis boulevard du Mercantour à Nice, et des autres administrations occupantes ;
- Qu'il appartient donc à l'Etat et au Département des Alpes-Maritimes de s'associer dans les opérations de remise en état de différents équipements.

## **IL A ETE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 :**

Les travaux portent sur l'opération ci-dessous désignée. Le montant correspond au coût global TTC des travaux.

<b>Désignation de l'opération</b>	<b>Bâtiments concernés</b>	<b>Montant TTC des travaux</b>
Travaux de remplacement des portes automatiques du bâtiment Tour Jean Moulin	Tour Jean Moulin (niveau -2 – RDC - parvis)	59 397,84 €
Travaux de remplacement de la barrière du parvis d'honneur	Tour Jean Moulin (parvis)	6 184,04 €
Sous-total		65 581,88 €
Montant du FCTVA		10 758,05 €
<b>TOTAL</b>		<b>54 823,83 €</b>

### **ARTICLE 2 :**

L'opération se déroule conformément aux dispositions des conventions citées plus haut.

Les attributions résultant de l'application de ces conventions sont les suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage : Département des Alpes-Maritimes
- Conduite d'opération : Direction de la Construction et du Patrimoine
- Maîtrise d'œuvre : sans objet
- Prestations : Dévolution selon code des marchés publics
- Comptable assignataire du maître d'ouvrage : Payeur départemental

### **ARTICLE 3 :**

Le Département des Alpes-Maritimes, maître d'ouvrage, prend intégralement en charge les procédures administratives nécessaires aux opérations ainsi arrêtées.

**ARTICLE 4 :**

L'Etat prend en charge les travaux cités à l'article 1er à hauteur de 27 137,80 €.

**ARTICLE 5 :**

Le comptable assignataire est le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

**ARTICLE 6 :**

En cas de dépassement substantiel du coût prévisionnel indiqué, un rapport circonstancié sera établi par le maître d'ouvrage et présenté au Préfet des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice, le

Pour le Département des Alpes-Maritimes  
Le Président du Conseil Départemental

Le Préfet des Alpes-Maritimes



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

## CONVENTION

**Relative à la participation financière de l'État**

**AU REMPLACEMENT DES BOUTEILLES GAZ ARGON DE LA TOUR JEAN MOULIN**

**Entre**

**Le Département des Alpes-Maritimes**, représenté par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental des Alpes-Maritimes, route du Mercantour à Nice, habilité à signer les présentes en vertu d'une délibération de la commission permanente du Département du

**d'une part,**

**Et**

**L'État**, représenté par le Préfet des Alpes-Maritimes, domicilié au centre administratif départemental, 147 bd du Mercantour à Nice

**d'autre part,**

**Étant préalablement exposé ce qui suit :**

**Etant considéré**

- Que le bâtiment Tour Jean Moulin situé dans l'enceinte du CADAM est mis à disposition de l'État à hauteur de 49,5 % ;
- Que le Département des Alpes-Maritimes a dû procéder au remplacement des bouteilles de gaz argon suivant rapport de visite préventive ayant eu lieu en avril 2024 ;
- Qu'il convient donc par la présente convention d'acter du remboursement par l'Etat au Département des prestations payées pour les années 2024 et 2025 ;

**Considérant :**

- Que les conventions du 13 mai 1982 et du 10 avril 1986, issues des lois de décentralisation, définissaient entre le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes et la Préfecture les modalités de répartition et de prise en charge des dépenses des locaux du centre administratif départemental des Alpes-Maritimes (CADAM) sis boulevard du Mercantour à Nice.
- Qu'aux termes de l'article 13 de la loi n°85-1098 du 11 octobre 1985 relative à la prise en charge par l'État, les Départements et les Régions des dépenses de personnel, de

fonctionnement et d'équipement des services placés sous leur autorité, les immeubles ou parties d'immeubles départementaux et régionaux abritant les locaux affectés au fonctionnement de l'administration préfectorale, y compris ceux des sous-préfectures, sont mis à la disposition de l'État à titre gratuit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1986 .

- Que l'article précité prévoit également que l'État *prend à sa charge les travaux d'entretien et de grosses réparations incombant au propriétaire. Il possède tout pouvoir de gestion, et, le cas échéant, agit en justice en lieu et place du propriétaire* ;
- Qu'en application de cet article 13, les conventions du 07 octobre 2019 définissent les modalités de répartition et de prise en charge des dépenses des locaux du centre administratif départemental des Alpes-Maritimes (CADAM) sis boulevard du Mercantour à Nice, et des autres administrations occupantes ;
- Qu'il appartient donc à l'Etat et au Département des Alpes-Maritimes de s'associer dans les opérations de remise en état de différents équipements.

## **IL A ETE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 :**

Les travaux portent sur l'opération ci-dessous désignée. Le montant correspond au coût global TTC des travaux.

<b>Désignation de l'opération</b>	<b>Bâtiments concernés</b>	<b>Montant TTC des travaux</b>
Remplacement des bouteilles gaz argon du bâtiment Tour Jean Moulin	Tour Jean Moulin	260 893,75 €
<b>Montant du FCTVA</b>		42 797,01 €
<b>TOTAL</b>		218 096,74 €

### **ARTICLE 2 :**

L'opération se déroule conformément aux dispositions des conventions citées plus haut.

Les attributions résultant de l'application de ces conventions sont les suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage : Département des Alpes-Maritimes
- Conduite d'opération : Direction de la Construction et du Patrimoine
- Maîtrise d'œuvre : sans objet
- Prestations : Dévolution selon code des marchés publics
- Comptable assignataire du maître d'ouvrage : Payeur départemental

### **ARTICLE 3 :**

Le Département des Alpes-Maritimes, maître d'ouvrage, prend intégralement en charge les procédures administratives nécessaires aux opérations ainsi arrêtées.

### **ARTICLE 4 :**

L'Etat prend en charge les travaux cités à l'article 1er à hauteur de 107 957,89 €.

**ARTICLE 5 :**

Le comptable assignataire est le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

**ARTICLE 6 :**

En cas de dépassement substantiel du coût prévisionnel indiqué, un rapport circonstancié sera établi par le maître d'ouvrage et présenté au Préfet des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice, le

Pour le Département des Alpes-Maritimes  
Le Président du Conseil Départemental

Le Préfet des Alpes-Maritimes



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

## CONVENTION

**Relative à la participation financière de l'État et de l'ARS PACA**

***A LA 2EME PHASE DES TRAVAUX D'ETANCHEITE BATIMENT MONT DES MERVEILLES***

**Entre**

**Le Département des Alpes-Maritimes**, représenté par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental des Alpes-Maritimes, route du Mercantour à Nice, habilité à signer les présentes en vertu d'une délibération de la commission permanente du Département du

**d'une part,**

**Et**

**L'État**, représenté par le Préfet des Alpes-Maritimes, domicilié au centre administratif départemental, 147 bd du Mercantour à Nice

**Et**

**L'Agence Régionale de Santé PACA (ARS PACA)**, représentée par Madame Anne LAGADEC, Secrétaire Générale, domiciliée au centre administratif départemental, 147 bd du Mercantour, à Nice

**d'autre part,**

**Étant préalablement exposé ce qui suit :**

**Un seul site est ici considéré**

- Que le Bâtiment Mont des Merveilles situé dans l'enceinte du CADAM et mis à disposition de l'État-Ministère de l'intérieur pour les services de la Direction de la réglementation de l'intégration et des migrations (DRIM) ainsi que de l'ARS PACA ;
- Que suites aux pluies torrentielles survenues dans le département des Alpes Maritimes durant le 1<sup>er</sup> semestre 2024 et ayant provoqué des inondations importantes notamment au sein des bureaux de la DRIM affectant les dossiers et le matériel ;
- Que pour éviter à nouveau de nombreux dégâts le Conseil Départemental a décidé de faire exécuter, en 2 phases distinctes, des travaux d'étanchéité nécessaire au niveau de la toiture du bâtiment Mont des Merveilles.

## Considérant :

- qu'en application de l'article 26 de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, une convention conclue entre le représentant de l'Etat dans le département et le Président du Conseil général, et approuvée par arrêté du ministre de l'intérieur, constate la liste des services ainsi placés sous l'autorité du Président du Conseil général,
- que cette convention a été signée le 13 mai 1982 entre le représentant de l'Etat dans le département, pour le compte du ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, et le Président du Conseil général, représentant le département des Alpes-Maritimes. Elle opère la répartition des biens et du personnel entre ces deux institutions,
- qu'aux termes de l'article 13 de la loi n° 85-1098 du 11 octobre 1985 relative à la prise en charge par l'Etat, les départements et les régions des dépenses de personnel, de fonctionnement et d'équipement des services placés sous leur autorité, les immeubles ou parties d'immeubles départementaux et régionaux abritant les locaux affectés au fonctionnement de l'administration préfectorale, y compris ceux des sous-préfectures sont mis à la disposition de l'Etat à titre gratuit à compter du 1er janvier 1986,
- que l'article précité prévoit également que l'Etat prend à sa charge les travaux d'entretien et de grosses réparations incombant au propriétaire ;
- qu'en application de cet article 13, une convention a été signée le 10 avril 1986 relative aux modalités de prise en charge par l'Etat au 1er janvier 1986 des dépenses supportées par le Département au titre des travaux exécutés sur les biens immeubles mis à la disposition de l'administration préfectorale. Cette convention précise que le Département intervient sur le site du centre administratif et au Palais des rois sardes en qualité de maître d'ouvrage, dès lors que l'Etat envisage de faire exécuter des travaux de modification ou de restructuration et que la charge financière sera directement assumée par l'Etat,
- Qu'en application de cet article 13, les conventions du 07 octobre 2019 définissent les modalités de répartition et de prise en charge des dépenses des locaux du centre administratif départemental des Alpes-Maritimes (CADAM) sis boulevard du Mercantour à Nice, et des autres administrations occupantes, notamment du bâtiment Mont des Merveilles occupés à 70,51 % par l'ATE ;
- Que la convention du 13 novembre 1987 Annexe II à la convention générale de décentralisation du 10 janvier 1985 définissait les rapports et les modalités de répartition de locaux du Centre Administratif départemental des Alpes-Maritimes (CADAM) sis Boulevard du Mercantour à Nice entre le Département des Alpes-Maritimes et la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales des Alpes-Maritimes (DDASS).
- Que dans le cadre de la révision générale des politiques publiques, les services de la DDASS ont été intégrés pour partie à l'Agence Régionale de Santé (ARS) – délégation départementale 06.
- Qu'afin de tenir compte de cette réorganisation des services au sein du CADAM, la convention du 7 octobre 2019 a pris acte de ces changements et a réglé les rapports entre le Département et l'ARS – délégation départementale 06 en remplacement de celle citée ci-dessus.
- Que l'article 4 de la convention citée ci-dessus, prévoit que l'ARS prend à sa charge les travaux d'entretien et de grosses réparations incombant au propriétaire, ainsi que tous les travaux d'entretien locatif à proportion des surfaces mises à disposition, établie à 19,5 % par avenant n°1 à cette convention signé le 13 janvier 2026 ;
- Que pour éviter à nouveau de nombreux dégâts le Conseil Départemental a décidé de poursuivre l'exécution des travaux d'étanchéité nécessaire au niveau de la toiture du bâtiment Mont des Merveilles.

## IL A ETE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 :

Les travaux portent sur l'opération ci-dessous désignée. Le montant correspond au coût global TTC des travaux.

Désignation de l'opération	Bâtiments concernés	Montant TTC des travaux
2 <sup>ème</sup> phase des travaux de réfection totale d'étanchéité et de charpente couverture du bâtiment Mont des merveilles	Toiture terrasse inaccessible aile B et passerelle de l'aile B (6 <sup>ème</sup> étage) et toiture terrasse inaccessible au-dessus du RDC	139 934,35 €
<b>Montant du FCTVA</b>		22 954,83 €
<b>TOTAL</b>		<b>116 979,52 €</b>

### ARTICLE 2 :

L'opération se déroule conformément aux dispositions des conventions citées plus haut. Les attributions résultant de l'application de ces conventions sont les suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage : Département des Alpes-Maritimes
- Conduite d'opération : Direction de la Construction et du Patrimoine
- Maîtrise d'œuvre : sans objet
- Travaux : Dévolution selon code des marchés publics
- Comptable assignataire du maître d'ouvrage : Payeur départemental

### ARTICLE 3 :

Le Département des Alpes-Maritimes, maître d'ouvrage, prend intégralement en charge les procédures administratives nécessaires aux opérations ainsi arrêtées.

### ARTICLE 4 :

L'État prend en charge les travaux cités à l'article 1er à hauteur de 70,5 %, soit 82 470,56 €.

L'ARS PACA prend en charge les travaux cités à l'article 1<sup>er</sup> à hauteur de 19,5 % soit 22 811,00 €.

### ARTICLE 5 :

Le comptable assignataire est le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

### ARTICLE 6 :

En cas de dépassement substantiel du coût prévisionnel indiqué, un rapport circonstancié sera établi par le maître d'ouvrage et présenté au Préfet des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice, le

Le Préfet des Alpes-Maritimes

L'ARS PACA

Pour le Département des Alpes-Maritimes  
Le Président du Conseil Départemental