



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**MINISTÈRE  
DE L'INTÉRIEUR  
ET DES OUTRE-MER**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Contrat de prise à bail initiale à la suite de la livraison d'une nouvelle caserne ou annexe de casernement (hors opérations immobilières) édifiée :

- Selon les dispositions du décret n°93-130 du 28 janvier 1993 et sa circulaire d'application du 28 janvier 1993, modifiée par la circulaire du Premier ministre du 10 janvier 1995,
- Selon les dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016,
- Selon les dispositions du CG3P par un acteur économique privé.

<b>Caserne ou annexe de casernement de :</b>	Wintzenheim (Haut-Rhin - 68)
<b>Numéro CHORUS RE-FX :</b>	
<b>Numéro GEAUDE 2G AI :</b>	Code UI : Code SE SGAMI de rattachement pour le paiement des charges locatives :
<b>Adresse :</b>	20 route de Rouffach 68920 Wintzenheim
<b>Unité(s) bénéficiaire(s) :</b>	Brigade territoriale autonome de gendarmerie de Wintzenheim
<b>Emprise foncière :</b>	Section n° 33, parcelle n°375 – 724 -727 -723 d'une superficie de 5 865 m <sup>2</sup>
<b>Propriétaire/Bailleur :</b>	Commune de Wintzenheim Adresse : 28, rue Clemenceau – 68920 WINTZENHEIM Courriel : <a href="mailto:mairie@mairie-wintzenheim.fr">mairie@mairie-wintzenheim.fr</a>
<b>Composition de l'immeuble :</b>	19 logements et locaux de service et techniques
<b>Durée du bail :</b>	Neuf (9) ans
<b>Date de début du bail :</b>	XX/XX/XXXX
<b>Montant du loyer annuel initial :</b>	deux cent quatre-vingt-dix-huit mille trois cent quarante-deux euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (298 342,98 €)
<b>Annexes au présent bail :</b>	

**Annexe 1** : définition des termes employés

**Annexe 2** : fiche d'information relative à la consultation domaniale et aux conditions de détermination de la valeur locative

**Annexes 3-1 à 3-2** [**communication dématérialisée**] : pouvoirs des personnes habilitées à signer le bail :

- annexe 3-1 : bailleur : délibération n° XX du XX et compte rendu du conseil municipal du 18/06/2021 ;
- annexe 3-2 : preneur : arrêté préfectoral du 21/08/2023 ;

**Annexe 4** [**communication dématérialisée**] : plan cadastral extrait du site de service de consultation du plan cadastral le 05/12/2023

**Annexe 5** [**communication dématérialisée**] : plans et mesurage des surfaces transmis par le bailleur

**Annexe 6** [**communication dématérialisée**] : relevé d'identité bancaire (RIB) communiqué par le bailleur

**Annexe 7** [**communication non dématérialisée**] : état des risques et pollutions (ERP) établi le XXX

**Annexe 8** [**communication dématérialisée**] : diagnostics de performance énergétique (DPE)

**Annexe 9** [**communication dématérialisée**] : état des lieux d'entrée

**Annexe 10** [**communication dématérialisée**] : modèle-type de contrat de « renouvellement » du bail

## **1 - Identification des parties**

Entre les soussignés :

La commune de Wintzenheim, dont le siège est situé 28, rue Clemenceau – 68920 WINTZENHEIM, représenté par Monsieur Serge NICOLE, maire de WINTZENHEIM, agissant en vertu d'une délibération du XXX et conformément au compte rendu du conseil municipal du 18/06/2021 (**annexe 3-1**) ;

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

et

Monsieur le directeur départemental des finances publiques du Haut-Rhin, dont les bureaux sont situés 6 rue Bruat - BP 60449 68020 - COLMAR Cedex, agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution des articles L.4111-2 et R. 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral du 21 août 2023 de Monsieur le Préfet du Haut-Rhin (**annexe 3-2**) ;

assisté du commandant du groupement de gendarmerie départementale du Haut-Rhin, dont les bureaux sont situés 56 rue de la Cavalerie à Colmar, représentant le ministère de l'Intérieur - direction générale de la gendarmerie nationale (DGGN),

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

Ci-après dénommées ensemble « les parties ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

## **2 - Exposé préalable**

Par délibération de son conseil municipal du 18 juin 2021, la commune met à disposition de la gendarmerie nationale une caserne comprenant 18 logements, 4 hébergements pour gendarmes adjoints ainsi que des locaux de service et techniques, représentant 19,33 unités-logements, réalisée dans le cadre des dispositions de l'article L.1311-19 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), du décret n° 93-130 et de la circulaire du Premier ministre du 28 janvier 1993. Par décision du commandant de la région Grand Est du 25/08/2022, et conformément à l'avis du directeur départemental des finances publiques du Haut-Rhin du 23/11/2023, l'État prend à bail l'immeuble, dont les conditions financières sont encadrées par les dispositions précitées.

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

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

- du décret n°93-130 du 28 janvier 1993 et de la circulaire du Premier ministre du 28 janvier 1993, modifiée par circulaire du Premier ministre du 10 janvier 1995, relative aux conditions de prise à bail par l'État des locaux destinés aux unités de gendarmeries départementales, édifiés par les collectivités territoriales ;
- du Code civil ;
- des articles 3-3, alinéas 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 n° 33, parcelle n° 375,727,727,723 d'une superficie de 58,65, située 20 route de Rouffach 68920 Wintzenheim, cet ensemble immobilier comprend :

- 19 logements destinés à l'usage d'habitation :
  - 1 de type F6 de 118 m<sup>2</sup>,
  - 3 de type F5 de 106 m<sup>2</sup>,
  - 9 de type F4 de 88 m<sup>2</sup>,
  - 4 de type F3 de 70 m<sup>2</sup>,
  - 1 de type F2 de 52 m<sup>2</sup>,
  - 1 de type F4 réversible de 96 m<sup>2</sup> pour les gendarmes adjoints volontaires,
- locaux de service comprenant l'accueil, les bureaux, un espace pôle judiciaire d'une surface prévue d'environ 290 m<sup>2</sup>
- locaux techniques d'une surface prévue d'environ 130 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 **XX/XX/XXXX**, jour de la mise à disposition de l'immeuble par le bailleur. Cette date coïncide avec la date de remise des clés des locaux susvisés au preneur. Cette date est celle figurant sur l'état des lieux d'entrée et fait foi entre les parties. Le présent bail se termine le **XX/XX/XXXX**.

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

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

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

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

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

Un nouveau bail pourra être établi pour une durée de neuf (9) ans. Il sera conforme au modèle-type annexé au présent bail (**annexe n° 10**), sous réserve d'évolutions dont le bailleur sera informé.

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

Dans le cas où le bailleur a satisfait à l'ensemble de ses obligations, le loyer annuel de départ du nouveau bail résultera de l'actualisation du loyer initial du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence retenu par les parties l'indice du coût de la construction

(ICC) intervenue entre la date de début du présent bail et la date d'effet du nouveau bail. L'indice de référence sera celui publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et en vigueur à la date de signature du nouveau bail.

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

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

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

Au terme de trois (3) baux successifs, soit 27 ans décomptés de la date de la mise à disposition des locaux par le bailleur (date visée à l'article 5.1 du présent bail), le loyer annuel de départ du nouveau bail devra être strictement conforme à la valeur locative estimée par le service du Domaine, sans toutefois pouvoir excéder le montant qui résulterait de l'actualisation du dernier loyer versé lors du précédent bail en fonction de la variation de l'indice de référence retenu par les parties l'indice du coût de la construction (ICC), intervenue pendant la période considérée. L'indice de référence sera celui publié par l'INSEE, en vigueur à la date de signature du nouveau bail.

### **5.2.2 - Absence de nouveau bail**

À défaut de renouvellement du bail et de congé donné par le bailleur dans les délais précités, le preneur adressera sans délai au bailleur le nouveau bail par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes du nouveau bail, dont le modèle est joint (annexe n° 10), trente jours (30) après réception de cette lettre, le preneur, toujours occupant des lieux, serait alors débiteur auprès du bailleur d'une indemnité d'occupation, de manière temporaire jusqu'à prise d'effet d'un nouveau bail.

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

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

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

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

## **6 - Conditions financières**

### **6.1 - Montant du loyer annuel initial du présent bail**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel initial de **deux cent quatre-vingt-dix-huit mille trois cent quarante-deux euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (298 342,98 €)**.

Ce loyer annuel initial est conforme à l'avis formulé par le directeur départemental des finances publiques du Haut-Rhin en date du 23/11/2023.

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 sur demande du preneur ».

### **6.2 - Modalités de paiement**

Le loyer ainsi que les charges locatives visées à l'article « 6.6 - charges locatives » 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 Metz ;
- sur les crédits du ministère de l'Intérieur, programme budgétaire 152 gendarmerie nationale ;
- trimestriellement à terme échu selon le calendrier suivant : 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre sauf en ce qui concerne les éventuels travaux d'amélioration prévus à l'article 6.7, réalisés par le bailleur après accord des parties, qui seront payés annuellement ;

- si la prise d'effet du bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé au *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 présent bail.

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

### **6.3 - Révision du loyer**

Le loyer annuel initial du présent bail est stipulé non révisable pendant toute sa durée.

### **6.4 - Dépôt de garantie**

S'agissant d'une location conclue au profit de l'État, aucun dépôt de garantie ne sera versé par le preneur.

### **6.5 - Impositions et contributions**

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

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

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

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

### **6.6 - Charges locatives**

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

Le bailleur s'engage à communiquer au preneur un état récapitulatif des charges locatives récupérables et des dépenses précitées de l'année N avant le 30 septembre de l'année N+1. À la demande du preneur, le bailleur sera dans l'obligation de lui remettre tout document justifiant le montant des charges locatives récupérables et des dépenses qui lui sont imputées.

En cas d'absence de communication de l'état récapitulatif et des documents justificatifs avant le délai fixé précédemment, et à défaut de réponse sous trois (3) mois à une mise en demeure adressée par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur se réservera le droit de les obtenir par voie judiciaire.

Conformément à l'article « 6.2 - Modalités de paiement », le bailleur communiquera l'état récapitulatif des charges locatives récupérables et des dépenses par l'intermédiaire du progiciel CHORUS, à défaut par courrier postal ou par courrier électronique après accord du preneur.

Les factures ou états récapitulatifs devront mentionner le code « service exécutant - (SE) du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) de rattachement. Le bailleur pourra se faire communiquer cette information auprès du service des affaires immobilières dont les coordonnées figurent ci-après.

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

Les travaux d'amélioration seront constatés par un avenant. Celui reprendra l'une des formulations suivantes en fonction du montant des travaux réalisés par le bailleur :

- Des travaux d'amélioration ont été réalisés par le bailleur après entente des parties. Ces travaux, dont le détail est joint au présent contrat et dont la réception est constatée par la rédaction d'un procès-verbal signé contradictoirement entre les parties, font l'objet du versement d'un surloyer annuel par voie d'avenant. Le montant du surloyer est déterminé par application d'un taux de 20 % appliqué au montant des travaux d'amélioration incombant au preneur et pris en charge par le bailleur, invariable pendant 5 ans.

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.

*ou*

- Des travaux d'amélioration ont été réalisés par le bailleur après entente des parties. Ces travaux, dont le détail est joint au présent contrat et dont la réception est constatée par la rédaction d'un procès-verbal signé contradictoirement entre les parties, font l'objet du versement d'un surloyer annuel par voie d'avenant. Le montant du surloyer est déterminé par application d'un taux de 6 % appliqué au montant des travaux d'amélioration incombant au preneur et pris en charge par le bailleur, invariable pendant 17 ans.

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 loyer 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.

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 estimée par les services du Domaine.

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 fasse effectuer, trente (30) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf en cas d'urgence, en lieu et place lesdits prestations et travaux, le bailleur s'engageant à en rembourser le coût effectif, y compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les 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 ne les conserve en l'état.

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

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

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

Le preneur pourra éventuellement procéder, sous réserve que le bailleur ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous aménagements jugés nécessaires qui

resteront acquis en fin d'occupation au bailleur. Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

### **7.3 - État des lieux**

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.3.2 - 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 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.

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

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

### **10.3 - Pacte de préférence**

Paraphes : bailleur

Paraphes : service occupant  
12/18

Paraphes : preneur (DDFiP – DRFiP)

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

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

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

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

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

### **11 - Diagnostics immobiliers**

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

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 : La Commune de Wintzenheim, 28, rue Clemenceau – 68920 WINTZENHEIM, au numéro de téléphone 03 89 27 94 94 et à l'adresse électronique suivante : [mairie@mairie-wintzenheim.fr](mailto:mairie@mairie-wintzenheim.fr)

Pour le preneur : le service local du domaine de la Direction départementale des finances publiques du Haut-Rhin, 6 rue Bruat - BP 60449 68020 - COLMAR Cedex , au numéro de téléphone 03.89.24.85.39 et à l'adresse électronique suivante : [ddfip68.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip68.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Pour le service occupant : le service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale du Haut-Rhin, 56 rue de la Cavalerie - 68000 COLMAR, au numéro de téléphone 0389219182 et à l'adresse électronique suivante : [sai.ggd68@gendarmerie.interieur.gouv.fr](mailto:sai.ggd68@gendarmerie.interieur.gouv.fr)

### **15 - Formalisme lié aux annexes**

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

---

Le présent acte est établi en trois exemplaires, dont un pour le bailleur, un pour le groupement de gendarmerie départementale et un pour la direction départementale des finances publiques du Haut-Rhin.

## DONT ACTE

Fait à COLMAR, le

**Le bailleur,**

Dénomination : .....

Prénom et nom du représentant du bailleur

.....

**Le service occupant,**

Le commandant du groupement de gendarmerie départementale,

Prénom, nom

.....

**Le preneur,**

Le directeur départemental des finances publiques du Haut-Rhin, par délégation,

Prénom, nom et grade

.....

## ANNEXE 1 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE OU DE L'ANNEXE DE CASERNEMENT DE WINTZENHEIM

### 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** : 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 OU DE L'ANNEXE DE CASERNEMENT DE WINTZNHEIM**

Fondement de la consultation domaniale par les services de l'Etat 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 agréant 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, défini selon la localisation et la nature des locaux, sur la valeur vénale du bien ainsi calculée.

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