

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 DÉPARTEMENT DU DOUBS
 CANTON : BAVANS
 COMMUNE : BAVANS (25550)
 N° INSEE : 25048

Tampon Sous-préfecture

N° 42/2018

Nos réf. : AT/HT/DB/MCR

**EXTRAIT DU REGISTRE
 DES DÉLIBÉRATIONS
 DU CONSEIL MUNICIPAL**

SOUS-PREFECTURE
 23 NOV. 2018
 MONTBELIARD

<p>DATE DE CONVOCATION : 25/10/2018</p>	<p>L'an deux mil dix huit le huit novembre à vingt heures,</p> <p>Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Agnès TRAVERSIER, Maire</p> <p><i>Étaient présents :</i> TRAVERSIER Agnès, ATAR Nathalie, DURY Bernard, JELIC Céline, GRISEY David, LIPSKI Jean-Pierre, MORANDINI-HENRICI Séverine, VILMINOT Pascal, MULLER-FRAS Stéphanie, BORNE Aurélien, FRANÇOIS Claudine, BEDEZ Christian, PLANÇON Aurélie, GLAB Grégory, GROSJEAN Aline, ADDE Patrick, MÉRAUX Jocelyne, CLAUDON Pierre, RADREAU Sophie, MORASCETTI Elisabeth, LOUYS Jean-Pierre, HERGAS Jasminka.</p> <p><i>Était représentée :</i> LALLAOUA Nora.</p> <p><i>Procuration donnée :</i> LALLAOUA Nora a donné procuration à TRAVERSIER Agnès.</p> <p><i>Absentes excusées :</i> NOIROT Catherine, DELMARRE Véronique.</p> <p><i>Absents :</i> SEGAUD Grégoire, GORGULU Alpay.</p> <p>Monsieur Bernard DURY est nommé secrétaire de séance.</p>
<p>DATE D'AFFICHAGE : 08/11/2018</p>	
<p>NOMBRE DE CONSEILLERS :</p> <p><i>En exercice : 27</i> <i>Présents : 22</i> <i>Votants : 23</i> <i>Ayant donné procuration : 1</i> <i>Absentes excusées : 3</i> <i>Absents : 2</i> <i>Exclu : 0</i></p>	
<p>OBJET :</p> <p><i>Avenant au Bail emphytéotique et à son annexe 3 : « Convention de mise à disposition » entre la Commune et la Société AKTYA, concernant la gendarmerie</i></p>	
<p>RÉSULTAT DU VOTE :</p> <p>- <i>Pour : 18</i> - <i>Contre : 0</i> - <i>Abstentions : 5</i></p>	

Considérant la délibération du 20 février 2004 relative à l'adoption du nouveau projet d'urbanisation des Hauts de Bavans intégrant une parcelle réservée à la construction de la gendarmerie actuelle,
 Considérant la délibération du 25 mars 2005 relative au choix de recourir à la procédure de la loi 2002.1094 du 29 août 2002 dite loi LOPSI (Loi d'Orientation et de Programmation pour la Sécurité Intérieure),
 Considérant la délibération du 30 septembre 2005 relative au choix de l'opérateur "SEDD/SAIEMB/DEXIA CREDIT LOCAL" et à la signature du bail emphytéotique administratif, ses annexes et du bail de sous-location avec la gendarmerie,
 Considérant la délibération du 25 juillet 2008 relative à la signature de la convention tripartite à intervenir entre la Commune de Bavans, la SAIEMB IE (devenue AKTYA) et DEXIA,
 Considérant la délibération du 09 décembre 2008 relative à la signature de l'avenant n° 1 au bail emphytéotique administratif concernant la taxe foncière non facturable à la Commune de Bavans,

Madame le Maire expose :

Rapport sur l'état des contrats de la Commune en ce qui concerne la gendarmerie de Bavans
Réf : AT/HT/DB

Bavans, le 18 octobre 2018

Rappel du contexte :

En 2006, dans le but d'implanter, pour les besoins des services de l'Etat, une gendarmerie sur la ville de Bavans, la Commune a contracté un prêt bancaire d'un montant de 300 000.00 Euros, d'une durée de remboursement de 49 ans (auprès de la CAFFIL, filiale de DEXIA) pour acquérir la parcelle référencée AD n° 552 appartenant à la société Néolia.

Via le Bail Emphytéotique Administratif (BEA) (**BEA en annexe 1**), la Commune a mis à disposition ce terrain à l'emphytéote AKTYA, également maître d'ouvrage, pour la conception, la construction, le financement et la maintenance de la caserne de gendarmerie.

Le financement de l'ensemble immobilier a été assuré par l'organisme financier DEXIA aux termes d'un contrat de crédit-bail avec AKTYA.

Une convention tripartite (signée entre la Commune, DEXIA et AKTYA) est chargée de régler le devenir de l'ensemble en cas de rupture anticipée du crédit-bail.

Via un bail, l'ouvrage réalisé a été mis à disposition par l'emphytéote AKTYA à la ville de Bavans moyennant le paiement de loyers (**Convention de Mise à Disposition en annexe 2**).

Enfin, ces locaux ont été sous-loués aux services de l'Etat (Gendarmerie) par la Commune.

Jusqu'au 30 novembre 2017, les loyers perçus par la Commune et reversés à l'emphytéote AKTYA étaient identiques soit 272 500 Euros par an.

Au 1er décembre 2017, ceux-ci ont été révisés.

La difficulté réside dans le fait que les clauses de révision des loyers du BEA et du bail de sous-location, présentées ci-dessous, sont différentes et que la nouvelle estimation de la valeur locative de la caserne de gendarmerie a été portée à 256 000 Euros par an par le Pôle Gestion Public de la Direction Départementale des Finances Publiques - DDFIP – et que le loyer payé par la Commune à AKTYA passe à 290 294.49 Euros par an après application de l'évolution de l'indice ICC (**voir rapport d'évaluation du 25 septembre 2017 en annexe 3**) :

- *Annexe 3 au BEA : Convention de mise à disposition (entre la Commune et AKTYA) : article 14.5 intitulé "révision des loyers" : le loyer fixé ainsi qu'il est dit est réputé fixe pendant les 9 premières années de location des biens. Ce loyer sera être révisé, à la fin de la 9e année pour prise d'effet au début de la 10e année, en fonction de la valeur locative réelle du loyer initial, sans toutefois pouvoir être inférieur celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée, l'index de base le dernier index qui sera publié à la date de prise d'effet du bail (prévisionnellement mi 2008). Le loyer sera ensuite révisé tous les ans au début de chaque période en fonction de l'évolution de cet indice.*
- *Bail de sous-location : article intitulé "renouvellement du bail" : À l'issue de la présente sous-location, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la sous-location sera constatée par des baux successifs de même durée (9 ans). Le nouveau loyer sera alors estimé par le service des domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée (indice de référence : 1er trimestre 2008). Ce loyer sera stipulé révisable annuellement selon la même méthode.*

Du fait de l'intervention à partir du 1^{er} décembre 2017 de ces clauses de réévaluation des loyers perçus d'une part et payés d'autre part, la Commune, en plus des frais liés à l'entretien des locaux et des frais liés au remboursement de l'emprunt (annuité de 14 899.44 Euros) effectué pour l'acquisition du terrain, aurait eu à supporter un coût supplémentaire de 34 294.49 Euros par an qui résulte uniquement du delta entre les deux loyers.

De plus, dans le nouveau bail de sous-location avec les services de la DDFIP, la réévaluation est prévue triennalement et sur la base de l'indice ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires), et comme indiqué dans l'article 14.5 de la Convention de Mise à Disposition susnommée, il est prévu que le loyer issu de cette convention soit réévalué tous les ans, et sur la base de l'indice ICC (Indice du Coût de la Construction).

Donc, cette absence de parallélisme entre les évolutions de ces deux loyers, aurait entraîné une aggravation sur la durée du delta entre ces deux derniers.

Le coût supplémentaire induit par l'intervention de ces clauses de revalorisation a été estimé par les services communaux (sur la base de projections prenant en compte l'évolution sur les dernières années des deux indices cités, en partant du delta initial de 34 294.49 Euros par an et en prolongeant de manière fictive cette évolution jusqu'au terme du BEA) et s'élève à 900 000 Euros environ.

Les négociations :

1^{ère} étape :

Mme le Maire a alors décidé, par le biais des services communaux, de déclencher une réunion avec tous les acteurs concernés afin de trouver une issue favorable pour la Commune. Cette réunion a eu lieu le 9 janvier 2018, et vous trouverez la convocation et le compte-rendu de celle-ci respectivement en **annexes 4.1 et 4.2**.

En substance, il ressort de cette réunion que la Commune refuse de continuer à s'engager sur une pente glissante qui aurait augmenté ses coûts de fonctionnement de manière considérable. Pour cela, la société AKTYA (filiale de SEDIA, Société à Économie Mixte, SEM) est enjointe par Mme le Maire et Mr ROYER, Directeur Départementale des Finances Publiques, d'entamer une négociation avec DEXIA (absent lors de cette réunion) sur la base des taux d'intérêts actuels afin de répercuter par la suite la baisse du montant des remboursements des échéances qu'elle effectue auprès de DEXIA sur les loyers demandés à la Commune.

Mme le Maire ainsi que les représentants des services communaux (Mr Hikmet TEL et Mme Danielle BOUCLANS) ont également rappelé à Mr ROYER et Mr KOELLER (représentant d'AKTYA) les coûts de fonctionnement d'ores-et-déjà supportés par la Commune, puis ont émis la demande d'un maintien à l'équilibre des deux loyers et un parallélisme au niveau des modalités des clauses de revalorisation (Indices identiques - ILAT, et fréquences identiques - triennales).

Mr ROYER a alors indiqué qu'il serait prêt à maintenir le loyer initial (272 500 Euros) à condition qu'AKTYA fasse de même, et uniquement à cette condition.

Mr KOELLER a indiqué prendre sérieusement en compte la demande et a souhaité qu'un délai lui soit accordé afin d'essayer de renégocier le taux du crédit-bail qui lie AKTYA à DEXIA.

Il a été convenu qu'AKTYA ferait un retour sur ses discussions avec DEXIA vers mi-février 2018.

En attendant, la Commune n'effectuera aucun paiement et ne signera aucun nouveau contrat (notamment le nouveau bail de sous-location).

Vers mi-février, n'ayant toujours pas de retour de la part d'AKTYA, les services communaux ont recontacté AKTYA qui leur a expliqué que DEXIA leur donnait une fin de non-recevoir catégorique pour une éventuelle renégociation du crédit-bail.

Ils ont alors demandé un délai supplémentaire de quelques semaines afin de tenter de convaincre DEXIA qui s'est retranchée derrière des clauses de résiliation très défavorables à une éventuelle possibilité de rachat du contrat de crédit-bail.

Cela n'a pas abouti.

Les services communaux ont alors expliqué à AKTYA que la Commune n'est pas concernée par le contrat de crédit-bail et ont demandé à AKTYA de trouver une solution par eux-mêmes, notamment en rappelant la nature de la société SEDIA qui est une SEM, donc financée en partie par des deniers publics.

Le Secrétaire Général de la SEDIA, Christophe ROUSSEAU, qui a pris le relais sur ce dossier a convenu du fait que la Commune n'était en rien concernée par le contrat crédit-bail et qu'il fallait trouver une autre solution.

Mme le Maire, à travers les services communaux, a alors déclenché une seconde réunion afin d'échanger sur les différentes solutions envisageables au regard du refus de renégociation de la société DEXIA.

2^{ème} étape :

Cette deuxième réunion a eu lieu le 11 avril 2018 et vous trouverez la convocation et le compte-rendu de celle-ci respectivement en **annexes 5.1 et 5.2**.

En résumé, il a été rappelé lors de cette réunion que la Commune ne serait pas en capacité d'assumer le delta entre les deux loyers qui s'aggraverait sur le moyen-long terme en raison de modalités de revalorisation différentes. Il a également été rappelé à AKTYA que dans toute opération financière, une marge est dégagée, et que la Commune qui est un organisme public œuvrant pour le bien commun compte sur la bonne volonté d'AKTYA qui fonctionne avec des fonds publics pour effectuer un effort conséquent pour réduire cette marge financière.

Mr ROUSSEAU a pris en compte cette demande et a indiqué qu'il transmettrait celle-ci au Conseil d'Administration de la SEDIA pour qu'il statue.

Cependant, il a alerté les représentants de la Commune que cette diminution de la marge handicaperait la capacité d'investissement de la société AKTYA pour le maintien en état des locaux de gendarmerie qu'AKTYA doit restituer à la Commune au terme du BEA dans un état convenable (notamment sur les grosses réparations qui incombent à AKTYA : Article 606 du Code Civil – « *Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.* » et le remplacement des chaudières).

À l'issue de cette réunion, Mr ROUSSEAU a donc sollicité le Conseil d'Administration d'AKTYA qui s'est réuni le 29 mai 2018. Les membres de ce dernier ont alors émis les propositions suivantes (voir courrier du 29 juin 2018 en **annexe 6**) :

- Le maintien du montant du loyer à 272 500 Euros par an
- Une revalorisation triennale du loyer sur la base de l'indice ILAT (soit sur les mêmes bases que le contrat de sous-location proposé par la DDFIP)

Cependant, AKTYA demande à la Commune que la règle qui consiste à discuter de l'évaluation des biens immobiliers avec la DDFIP à hauteur de 10% soit actionnée auprès des services de la DDFIP, ce qui a été fait via le courrier de Mme le Maire du 19 juillet 2018 (**voir annexe 7**).

En cas de refus, une troisième phase de discussions devra avoir lieu afin que la Commune s'engage sur certaines grosses réparations (ouvrants, toitures, façades pour exemples).

Mr ROYER, Directeur Départemental des Finances Publiques a alors répondu à travers le courrier du 22 août 2018 (**voir annexe 8**) qu'il ne souhaitait pas aller au-delà de son engagement initial qui consistait à maintenir le loyer au montant initial (soit 272 500 Euros par an au lieu de 256 000 Euros par an).

Par ailleurs, il enjoint Mme le Maire d'être vigilante sur les engagements de la Commune sur la réalisation des grosses réparations.

3^{ème} étape :

Une troisième phase de discussions avec AKTYA a donc porté sur les modalités selon lesquelles, et dans quelle mesure la Commune pourrait s'engager afin d'assurer une partie des grosses réparations.

Après chiffrage et étude des différents ensembles qui sont concernés (toitures, ouvrants, façades et chaudières) par les services communaux, il apparaît que le plus judicieux soit que la Commune reprenne à sa charge la réfection des couvertures étanchéifiées.

En effet, au regard de l'estimatif des autres lots, c'est celui qui sera le moins coûteux sur le long terme (en envisageant un remplacement et une vétusté d'une moitié de durée de vie – soit 10 ans - d'un toit étanchéifié jusqu'au terme du BEA, le montant estimatif en octobre 2018 est de 133 792.40 Euros TTC x 1.5, soit 200 688.6 Euros TTC – voir devis en **annexe 9**).

Conclusion :

Un avenant (**annexe 10**) au BEA et à la Convention de Mise à Disposition qui vient modifier le montant du loyer à partir du 1^{er} décembre 2017 en le rétablissant au niveau précédent ainsi que les modalités de réévaluation des loyers, de manière fidèle aux échanges entre AKTYA et la Commune, doit être signé afin d'entériner les décisions prises de part et d'autre.

La présente délibération a pour but de permettre à Mme le Maire de signer cet avenant.

Il est important de souligner que ces âpres négociations ont permis d'éviter à la Commune des dépenses supplémentaires de fonctionnement importantes, et que « la non-dépense » réalisée, au regard des nouvelles conditions posées par l'avenant s'élève à environ 700 000 Euros (900 000 Euros de dépenses supplémentaires évitées sur le fonctionnement et 200 000 euros de dépenses supplémentaires pour la Commune en investissement).

Il est également essentiel de rappeler que la société AKTYA n'avait aucune obligation contractuelle d'accéder à notre demande.

Les négociations ont permis de leur rappeler leurs obligations morales et de les pousser à émettre des propositions au détriment de leur marge financière sur l'opération de maîtrise d'œuvre réalisée.

Via l'avenant ici présent, la situation est stabilisée pour les neuf années à venir, car tous les neuf ans, le bail de sous-location est renouvelé sur la base d'une estimation de la valeur locative de la part du service Gestion du Pôle Public de la DDFIP.

Dans tous les cas, le delta entre les deux loyers qui a été évité, génère bel et bien une économie fidèle aux estimations rappelées ci-dessus, soit une économie d'environ 700 000 Euros sur les 24 années à venir.

**L'exposé de Madame le Maire entendu, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
par 18 voix Pour, 0 voix Contre, 5 abstentions :**

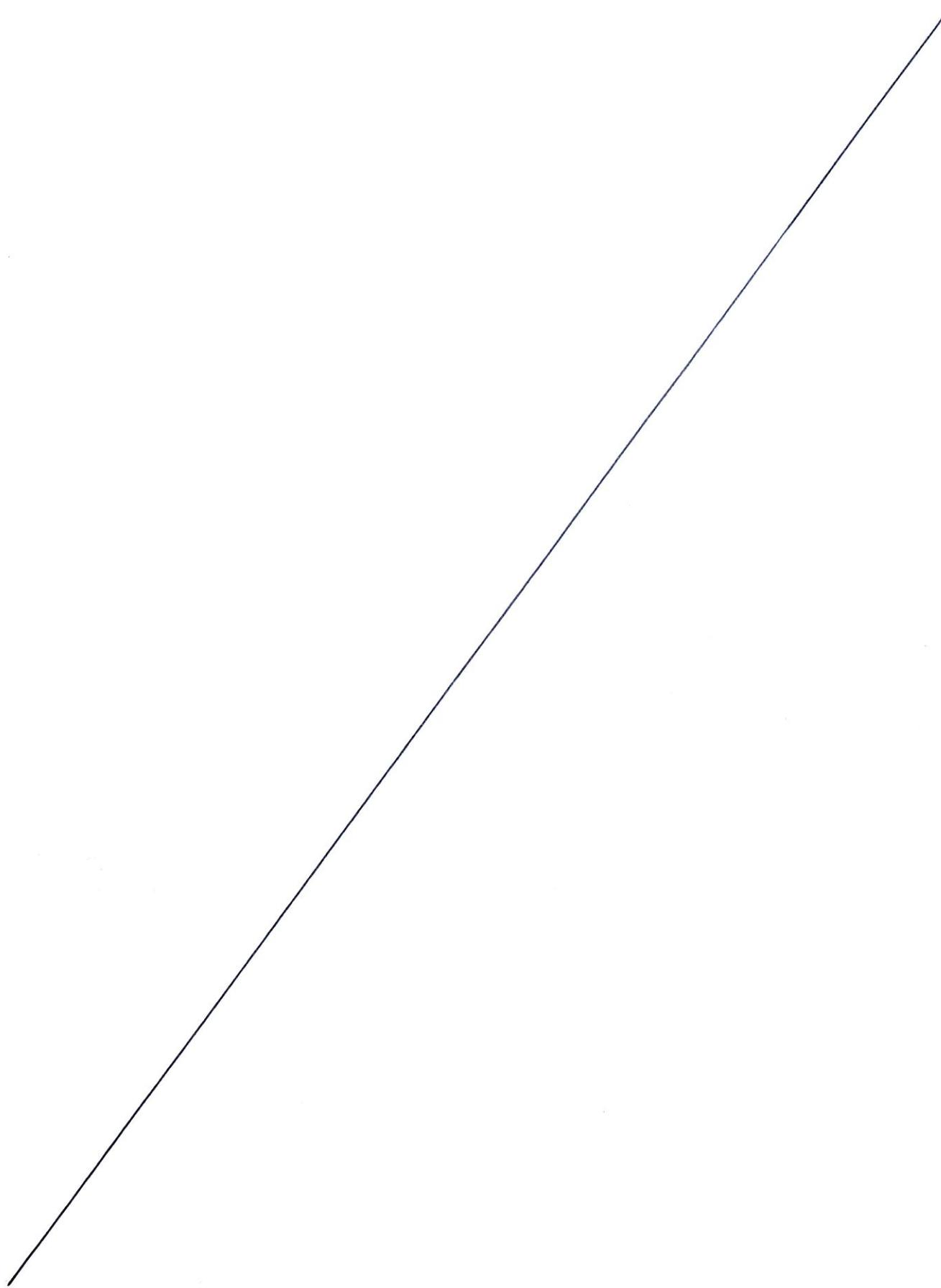
- approuve l'avenant n° 2 au bail emphytéotique et à son annexe 3 « Convention de mise à disposition »,
- autorise Madame le Maire à signer.

Fait et délibéré à Bavans, le 08/11/2018
Ont signé au registre tous les membres présents.
Pour extrait conforme



DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE
Transmise à la Préfecture le 08/11/2018
Publiée le 08/11/2018.....
DOCUMENT CERTIFIÉ CONFORME
Le Maire





CASERNE DE GENDARMERIE DE BAVANS

AVENANT n°2

Au BEA et à la
Convention de
Mise à
disposition
(annexe 3 du
BEA)

COMPARUTION DES PARTIES

La Commune de BAVANS, représentée par Mme Agnès TRAVERSIER, son Maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du..08..novembre 2018

Ci-après dénommée la « Commune »
D'une part,

Et

AKTYA,

Ci-après dénommée l'« Emphyteote »
D'autre part,

La Commune et l'Emphyteote seront ci après dénommées collectivement « Parties » ou individuellement une « Partie ».

PREAMBULE

La Commune a décidé de faire construire une caserne de gendarmerie comprenant 18 logements de sous-officiers et 4 logements de gendarmes auxiliaires ainsi que des locaux administratifs et techniques désigné ci-après l'Ouvrage , sur un terrain qu'elle a acquis à la Société NEOLIA (ex SAFC) par un acte authentique en date du 31 mai 2007.

La Commune a souhaité recourir à la maîtrise d'ouvrage privée afin d'assurer la conception, la construction, le financement, l'entretien et la maintenance de l'Ouvrage dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif conclu pour une durée de 35 ans, augmentée de la durée nécessaire à la réalisation de l'Ouvrage, qui confèrera à son titulaire un droit réel d'occupation du domaine public, sur le fondement des dispositions des articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et de la loi n°2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence initiée par un appel à candidature publié le 17 février 2005 au bulletin officiel des annonces de marchés publics, la Commune a choisi la proposition de l'Emphytéote dont le financement sera assuré par un Organisme financier agréé aux termes d'un contrat de crédit-bail à intervenir avec la SAIEMB IE et d'une convention tripartite à intervenir entre la SAIEMB, l'Organisme financier e la Commune.

Après approfondissement du projet, les parties ont signé le 7 Septembre 2007 un Bail Emphytéotique Administratif qui fixe les clauses et conditions de la mise à disposition du terrain d'emprise de l'opération par la Commune à l'emphytéote et une convention de Mise à Disposition qui détermine les conditions dans lesquelles l'Emphytéote met l'Ouvrage à la disposition de la Commune, moyennant le paiement de loyers à l'issue de la construction. Etant précisé que la SAIMB IE est devenue Aktya suite à scission entre SAIEMB L et SAIEMB E.

Ayant été convenu entre les parties d'une modification du montant des loyers, le présent avenant a pour objet d'apporter les adaptations qui contribueront à une bonne application du contrat, dans le temps.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

ARTICLE 1 - — Entretien des constructions

Les dispositions de l'article 15 "**Entretien des constructions**" sont abrogées et remplacées par ce qui suit :

"Ainsi qu'il est précisé à la Convention de mise à disposition, l'Emphytéote assure les grosses réparations à la charge du propriétaire (article 606 du code civil) ainsi que les obligations du Bailleur telles qu'elles sont définies dans la Convention de Mise à Disposition.

*La Commune assure l'ensemble des autres charges tel que défini dans la Convention de Mise à Disposition ainsi que les grosses réparations portant sur **les toitures**.*

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ARTICLE 2 - Rôle et responsabilité de la Commune

Les dispositions de l'article 9.2 sont abrogées et remplacées par ce qui suit :

« *Les modifications ou les ouvrages supplémentaires sont à la charge de la Commune ainsi que les grosses réparations portant sur les toitures* »

ARTICLE 3 –Montant loyers

Les dispositions de l'article 14.1 de la Convention de Mise à Disposition "Montant du Loyer" sont abrogées et remplacées par ce qui suit :

" Les loyers facturés à la Commune sont établis sur les bases suivantes :

- *surface utile pondérée selon les normes de la Gendarmerie nationale, telle qu'elle résulte du permis de construire : soit 2052.70 m2 arrondis à 2.053 m2 utiles.*
- *moyennant un loyer annuel de 272.500 euros (DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS) en valeur du 1^{er} trimestre 2017 qui fera l'objet d'une révision triennale en fonction de l'évolution de l'indice prévu à l'article 4.*

ARTICLE 4 –Révision des Loyers

Les dispositions de l'article 14.5 de la Convention de Mise à Disposition "Révision du loyer" sont abrogées et remplacées par ce qui suit :

" Ce loyer défini à l'article 3 du présent avenant sera révisé tous les 3 ans, et non plus annuellement, à compter du 1^{er} décembre 2020, en fonction de l'évolution de l'indice ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) publié par l'INSEE intervenu pendant la période considérée, l'index de base sera l'indice ILAT 1^{er} trimestre 2017 (indice 109.41). Le loyer sera ensuite révisé tous les 3 ans au début de chaque période en fonction de l'évolution de cet indice (début de la première période de trois ans : 1^{er} décembre 2017).

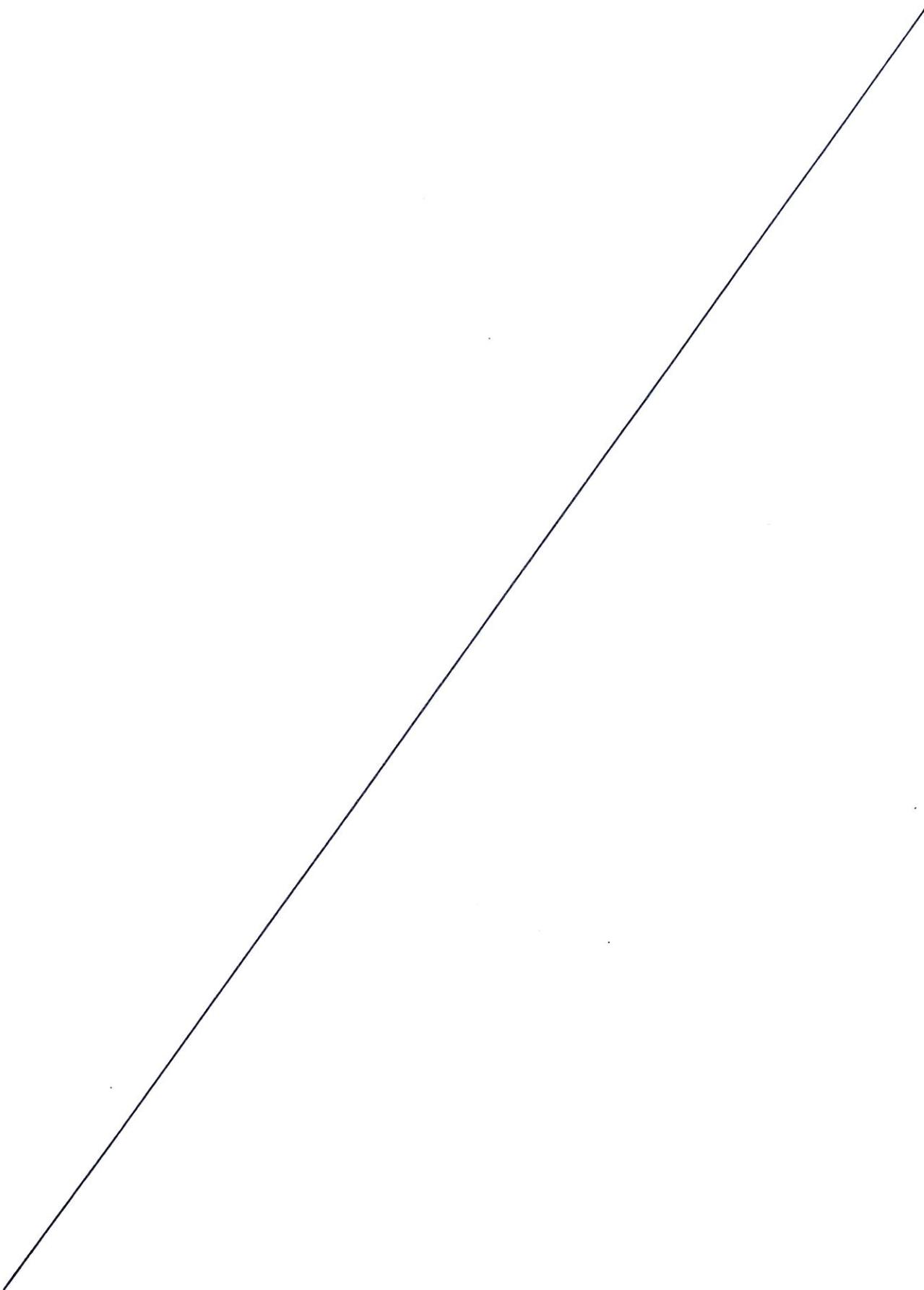
De convention expresse cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour les parties ni d'une notification par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer exigé. »

Fait à Savans
Le 08 novembre 2018

Le Maire,

A. TRAVERSIER





SOUS-PREFECTURE
12 OCT. 2007
MONTBÉLIARD

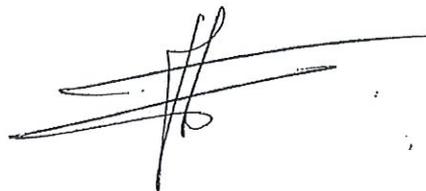
Commune de BAVANS

SOUS-PREFECTURE
23 NOV. 2018
MONTBELIARD

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

REALISATION D'UNE CASERNE DE GENDARMERIE

Coût prévisionnel de l'investissement 3.934.000 € TTC



SOMMAIRE

COMPARUTION DES PARTIES.....	3
TITRE 1 : CLAUSES GENERALES	5
ARTICLE 1 - DEFINITIONS.....	5
ARTICLE 2 - FORMATION DU CONTRAT	6
ARTICLE 3 - OBJET	6
ARTICLE 4 - DESIGNATION DU TERRAIN.....	6
ARTICLE 5 - MISE A DISPOSITION ET JOUISSANCE DU TERRAIN	7
ARTICLE 6 - DUREE ET PRISE D'EFFET	8
ARTICLE 7 - CESSIION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF	8
TITRE 2 : REALISATION DE L'OUVRAGE	9
ARTICLE 8 - PRINCIPES GENERAUX.....	9
ARTICLE 9 - CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'OUVRAGE	9
ARTICLE 10 - DELAI DE CONSTRUCTION	9
ARTICLE 11 - ACHEVEMENT - CONFORMITE.....	11
ARTICLE 12 - INFORMATION DE LA COMMUNE.....	12
ARTICLE 13 - MODIFICATIONS ET OUVRAGES SUPPLEMENTAIRES.....	12
ARTICLE 14 - ASSURANCES CONSTRUCTION.....	12
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS.....	13
TITRE 3 : CLAUSES FINANCIERES	14
ARTICLE 16 - REDEVANCE DOMANIALE.....	14
ARTICLE 17 - COUTS DES INVESTISSEMENTS.....	14
ARTICLE 18 FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS	15
ARTICLE 19 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS ET TAXES	16
TITRE 4 : CONTROLES – SANCTIONS – FIN DE CONTRAT	16
ARTICLE 20 - CONTROLE DE LA COMMUNE.....	16
ARTICLE 21 - REMISE DE L'OUVRAGE ET DES INSTALLATIONS DANS TOUS LES CAS DE FIN DES CONVENTIONS Y COMPRIS FIN ANTICIPEE	16
ARTICLE 22 - RESILIATION UNILATERALE POUR MOTIF D'INTERET GENERAL.....	16
ARTICLE 23 - RESILIATION POUR FAUTE DE L'EMPHYTEOTE	17
ARTICLE 24 - NON REALISATION DE L'OPERATION	18
ARTICLE 25 - INTERETS DE RETARD.....	18
TITRE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES	19
ARTICLE 26 – PUBLICITE FONCIERE.....	19
ARTICLE 27 - DOMICILE.....	19
Liste des Annexes.....	20
Annexe 1 Modalités de calcul de l'indemnité de résiliation	21

COMPARUTION DES PARTIES**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La **Commune de BAVANS**, représentée par M. Yves RICHARD, son Maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du [•] (annexe n°2).

Ci-après dénommée aux termes du présent acte la "Commune"

D'une part,

ET :

La SAIEMB IMMOBILIER D'ENTREPRISES, en abrégé SAIEMB IE, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 3.361.971 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Besançon sous le numéro 493.017.776.00011, dont le siège social est sis à Besançon au 1. Place de l'Europe représentée par son Président Directeur Général, M. Jean Louis FOUSSERET, dûment habilité.

Ci-après dénommée aux termes du présent acte l'"Emphytéote" ou "SAIEMB IE"

D'autre part,

La Commune et l'Emphytéote seront ci-après dénommés collectivement les "Parties" ou individuellement une "Partie".



PREAMBULE

- (A) La Commune a décidé de faire construire une caserne de gendarmerie comprenant 18 logements de sous-officiers et 4 logements de gendarmes auxiliaires ainsi que des locaux administratifs et techniques désigné ci-après "l'Ouvrage", sur un terrain qu'elle s'est engagée à acquérir à la Société NEOLIA (ex SAFC).
- (B) La Commune a souhaité recourir à la maîtrise d'ouvrage privée afin d'assurer la conception, la construction, le financement, l'entretien et la maintenance de l'Ouvrage dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif conclu pour une durée de 35 ans, augmentée de la durée nécessaire à la réalisation de l'Ouvrage, qui confèrera à son titulaire un droit réel d'occupation du domaine public, sur le fondement des dispositions des articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et de la loi n°2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure.
- A l'issue d'une procédure de mise en concurrence initiée par un appel à candidature publié le 17 février 2005 au bulletin officiel des annonces de marchés publics, la Commune a choisi la proposition de l'Emphytéote.
- (C) L'Ouvrage ainsi réalisé sera donné à bail, par l'Emphytéote à la Commune dans le cadre d'une Convention de Mise à Disposition qui détermine les conditions dans lesquelles l'Emphytéote met l'Ouvrage à la disposition de la Commune, moyennant le paiement de loyers.
- (D) Avec l'accord de la Commune, le financement de l'Ouvrage sera assurée par un Organisme financier agréé aux termes d'un contrat de crédit-bail à intervenir avec la SAIEMB IE et d'une convention tripartite à intervenir entre la SAIEMB, l'Organisme financier et la Commune.

Les présentes ont pour objet de fixer les clauses et les conditions du Bail Emphytéotique Administratif.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :



BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

TITRE 1 - CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1 - Définitions

1.1 Dans la présente convention, sauf précision contraire expresse énoncée dans toute clause dans laquelle ils apparaissent, les termes et expressions employés avec des initiales majuscules ont la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

- « **Achèvement** » : a le sens qui lui est donné à l'article 11.2 ci-dessous ;
- « **Bail Emphytéotique Administratif** » ou « **BEA** » : désigne le présent contrat, y compris son préambule et ses annexes ;
- « **Calendrier** » : désigne le calendrier prévisionnel de réalisation de l'Ouvrage figurant en Annexe n°4 ;
- « **Causes Légitimes de Suspension de Délai** » : a le sens qui lui est donné à l'article 10.3 ci-dessous ;
- « **Commune** » : désigne la Commune de BAVANS ;
- « **Contrat de Crédit-bail** » : désigne le contrat à intervenir entre l'Etablissement Financier retenu et l'Emphytéote ayant pour objet le financement et la location de l'Ouvrage par cet Etablissement Financier à la SAIEMB IE en crédit-bail selon une formule régie par les dispositions des articles L. 313-7 et suivants du Code Monétaire et Financier.
- « **Conventions** » : désigne l'ensemble contractuel constitué par le Bail Emphytéotique Administratif et la Convention de Mise à Disposition ;
- « **Convention de Mise à Disposition** » ou « **CMD** » : a le sens qui lui est donné au paragraphe (B) du préambule ;
- Convention Tripartite** : désigne la convention à intervenir entre la Commune, l'Emphytéote et l'Etablissement financier sus-visé dans une forme et selon un modèle agréé et en substance conforme au projet figurant en annexe n°10 ;
- « **Date d'Entrée en Vigueur** » : désigne la date à laquelle l'ensemble des conditions suspensives figurant à l'article 6.2 auront été levées à la satisfaction de l'Emphytéote et la date à laquelle les Conventions entrent en vigueur ;
- « **Date de Mise à Disposition de l'Ouvrage** » : désigne la date à laquelle l'Emphytéote met l'Ouvrage à la disposition de la Commune dans les conditions et modalités de la Convention de Mise à Disposition ;
- « **Emphytéote** » : désigne la SAIEMB IE ;
- « **Mise à Disposition de l'Ouvrage** » : désigne la mise à disposition à la Commune par l'Emphytéote de l'Ouvrage ;
- « **Programme** » : désigne la notice descriptive de l'Ouvrage, les plans du projet et le tableau des surfaces utiles et hors œuvre nettes indicative figurant aux annexes n° 5, 6 et 7 ;

- « **Ouvrage** » : désigne l'ensemble immobilier qui sera réalisé par l'Emphytéote conformément au Programme pour réaliser la caserne de gendarmerie de BAVANS constituée de 22 logements de sous-officiers et gendarmes auxiliaires, de locaux administratifs et techniques
- « **Terrain** » : désigne le terrain d'assiette du Bail Emphytéotique Administratif consenti aux termes des Conventions et dont la désignation figure à l'article 4 ci-dessous ;
- « **Travaux** » : désigne les travaux de construction de l'Ouvrage.

- 1.2 Les titres et sous-titres utilisés dans le présent Bail Emphytéotique Administratif ne doivent avoir aucune incidence sur son interprétation.
- 1.3 Les renvois faits dans les présentes à des articles et à des annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles et à des annexes des présentes.

ARTICLE 2 - Formation du contrat

Le présent bail emphytéotique est conclu sur le fondement des dispositions des articles L.1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et de la loi n°2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure. Il forme avec la Convention de Mise à Disposition, signée concomitamment et jointe au présent bail (annexe n°3), un ensemble contractuel indissociable.

ARTICLE 3 - Objet

Par le présent contrat, la Commune donne à bail emphytéotique à l'Emphytéote, qui l'accepte, le Terrain non bâti désigné à l'article 4 ci-dessous, aux fins de réaliser, sous maîtrise d'ouvrage privée, l'Ouvrage répondant aux caractéristiques générales définies à l'article 9 ci-dessous, et en vue de la mise à disposition à la Commune de l'Ouvrage dans les conditions fixées par la Convention de Mise à Disposition.

L'Emphytéote accepte d'assumer toutes les charges et prérogatives propres à sa qualité de maître d'ouvrage, et, notamment, il assurera la conception, la réalisation, le financement de l'Ouvrage.

ARTICLE 4 - Désignation du Terrain

4.1 Références cadastrale

Le terrain donné à bail est situé sur le territoire de la Commune de Bavans, dans la ZAC "Les Hauts de Bavans" route de Présentevillers. Il consiste en une parcelle de terrain à bâtir cadastrée Section AD N° 552 au lieudit "Champs au Prêtre" d'une contenance de 64 a 95, telle qu'elle apparaît sur le plan figurant à l'annexe 8. Etant précisé que les références cadastrales de ce terrain et sa contenance seront précisément définies dans l'acte notarié de dépôt du présent contrat au Bureau des Hypothèques.

4.2 Origine de propriété

Ce terrain appartient à la Commune de BAVANS pour l'avoir acquis de la Société NEOLIA aux termes d'un acte reçu par Me Sophie LEPARLIER, Notaire à Baume les Dames, le 31 Mai 2007.

L'acte de notarié de dépôt du présent contrat au Bureau des Hypothèques rapportera cette cession et les références de sa publication au Bureau des Hypothèques de Montbéliard. Par ailleurs, toutes les mesures seront prises de manière à favoriser l'établissement des origines de propriété antérieures au fichier immobilier.

4.3 Situation locative

La Commune déclare que le Terrain ci-dessus désigné est mis à disposition de l'emphytéote libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque.

4.4 Situation hypothécaire

La Commune déclare que le Terrain ci-dessus désigné est mis à disposition de l'emphytéote libre de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

ARTICLE 5 - Mise à disposition et jouissance du Terrain

5.1 Prise de possession du terrain

Le Terrain, viabilisé par l'aménageur de la ZAC dans laquelle il est situé, sera remis à l'Emphytéote par la Commune à compter de la date de démarrage des travaux et fera l'objet d'un état des lieux contradictoire.

Toutes les conséquences pour l'Emphytéote en termes de retard et tous coûts directs et indirects associés au traitement du risque ou au retard dans la Mise à Disposition de l'Ouvrage découlant de la découverte de vestiges archéologiques ou de fouilles archéologiques ou de réseaux concessionnaires ou d'engins explosifs ou de présence d'insectes xylophages, seront supportés par la Commune.

L'Emphytéote fera son affaire de toutes servitudes qui peuvent grever le Terrain sur lequel est édifié l'immeuble loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune de Bavans, et notamment des servitudes administratives et d'urbanisme susceptibles de grever le Terrain, dans la mesure où elles ont été portées à la connaissance de l'Emphytéote par la Commune (annexe n° 8).

5.2 Propriété des constructions

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par l'Emphytéote seront sa propriété ou celle de ses ayants droit pendant toute la durée du présent bail.

5.3 Constitution de droits réels

L'Emphytéote pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain d'hypothèques mais exclusivement pour la garantie des emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages à construire.

ARTICLE 6 - Durée et prise d'effet

6.1 Durée

Le Bail Emphytéotique Administratif est conclu pour une durée de 35 années, augmentée de la durée nécessaire à la réalisation de l'Ouvrage.

Le Bail Emphytéotique Administratif entrera en vigueur à la date où sera constaté, au rang du notaire en charge de la publication du présent bail.

6.2 Condition Particulière

- Signature de la Convention Tripartite en vertu d'une délibération exécutoire du Conseil Municipal de la Commune ;

Cette condition devra être réalisée dans les 3 mois de la signature du présent contrat.

Dans l'hypothèse où cette condition particulière ne pourrait être réalisée dans ce délai, l'Emphytéote s'engage à produire un financement approprié et à proposer à la Commune un avenant contractualisant les nouvelles conditions financières du contrat.

ARTICLE 7 - Cession du Bail Emphytéotique Administratif

Conformément aux dispositions de l'article L.1313-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'Emphytéote ne pourra, sous peine de déchéance, céder ses droits résultant du présent Bail Emphytéotique Administratif et de la Convention de Mise à Disposition des ouvrages qu'avec l'agrément de la Commune.

La cession du présent Bail Emphytéotique Administratif entraîne la cession de la Convention de Mise à Disposition.

Le cessionnaire est entièrement subrogé à l'Emphytéote dans les droits et obligations résultant du Bail Emphytéotique Administratif ainsi que de la Convention de Mise à Disposition.



TITRE 2 - REALISATION DE L'OUVRAGE**ARTICLE 8 - Principes Généraux**

L'Emphytéote assume toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. A ce titre, il est notamment chargé de l'exécution et du financement, à ses frais, risques et périls, de l'ensemble des Travaux nécessaires à la réalisation de l'Ouvrage.

L'Emphytéote ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des constructions.

L'Emphytéote devra en outre prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit aux propriétés voisines et est responsable à l'égard des tiers de tous les dommages causés par l'exécution de l'Ouvrage, à l'exclusion des dommages relevant du « trouble anormal de voisinage » tel que défini par la jurisprudence.

L'Emphytéote demeure responsable de la bonne tenue et de la solidité de l'Ouvrage pendant la durée des travaux.

ARTICLE 9 - Caractéristiques générales de l'Ouvrage

L'Emphytéote s'oblige à construire l'Ouvrage dont le Programme est annexé aux présentes (annexes n° 5 à 7).

Dans le cas où la fourniture et/ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossibles, difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres ou des retards et ce, pour un motif quelconque, l'Emphytéote pourra les remplacer par d'autres matériaux, équipements, matériels de qualité au moins équivalente, sous réserve d'en informer préalablement la Commune.

Toute modification substantielle du projet par rapport au Programme doit faire l'objet d'un agrément de la Commune.

L'Emphytéote s'oblige à poursuivre la réalisation desdites constructions suivant les règles de l'art.

ARTICLE 10 - Délai de construction*10.1 Délai initial d'achèvement de l'Ouvrage*

L'Emphytéote s'engage à achever la réalisation du programme de construction dans un délai de 15 mois à compter de la signature du présent contrat.

Un calendrier prévisionnel d'exécution figure en annexe au présent bail (annexe n°4).



Il précise les dates prévisionnelles et délais :

- de début d'exécution des travaux,
- d'achèvement des travaux,
- de réception de l'Ouvrage,
- de livraison de l'Ouvrage.

10.2 Cas de prolongation et conséquences

S'il survenait un cas de force majeure ou une Cause Légitime de Suspension de Délai, le délai prévu pour l'achèvement serait prorogé, de plein droit, du nombre de jours calendaires égaux à ceux pendant lesquels l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Les cas de force majeure et Causes Légitimes de Suspension de Délai sont pris en compte, dès l'instant où ils touchent tout ou partie du Programme.

S'il survient un cas de force majeure ou une Cause Légitime de Suspension de Délai, les coûts de réalisation sont réajustés sur la base des justificatifs fournis par l'Emphytéote.

L'Emphytéote doit informer la Commune de la survenance des événements susvisés (Causes Légitimes de Suspension de Délai ou événement de force majeure) en indiquant la nature de l'événement et la date de sa survenance.

Les dépassements de la date d'achèvement, définie ci-dessus, qui ne sont imputables directement ou indirectement ni à la Commune ni aux cas de force majeure, ni aux autres Causes Légitimes de Suspension de Délai, engagent l'Emphytéote et entraîne l'application des pénalités de retard définies à l'article 10.4 ci-dessous.

10.3 Causes Légitimes de Suspension de Délai

Sont considérées comme des Causes Légitimes de Suspension de Délai :

- les intempéries entraînant un arrêt de travail qui aura fait l'objet de la déclaration visée à l'article R.731-5 du Code du Travail.
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables à l'Emphytéote) ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériaux lorsque ces difficultés proviennent d'un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale.
- la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou autre profession dont l'activité de celle-ci dépend, et ayant un impact réel sur l'avancement du chantier ;
- les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier empêchant sa continuation normale ;
- Les retards consécutifs aux concessionnaires de service public ;
- Les retards liés à la présence avérée ou supposée de vestiges archéologiques ;

- Les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès du Promoteur au chantier ;
- La suspension des travaux requise par la Commune ;
- Le cas échéant tous travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par la Commune ou devenus nécessaires par toute disposition législative ou réglementaire prévoyant la mise en application de toute nouvelle norme technique ou de toute mesure concernant des questions d'hygiène et de sécurité ;
- La découverte d'une contamination ou d'une pollution du sol ou du sous-sol du Terrain y compris les insectes xylophages.

10.4 Pénalités

Au cas où le délai mentionné à l'article 10.1 ci-dessus, prorogé éventuellement en application des stipulations de l'article 10.2 ci-dessus, n'est pas respecté par l'Emphytéote, ce dernier doit de plein droit et sans qu'il y ait lieu à mise en demeure, verser à la Commune des pénalités compensatrices du préjudice subi et libératoires qui sont calculées à hauteur de 1/[2000]^{ème} du coût d'investissement HT prévu à l'article 17.1 par jour de retard.

Le montant cumulé des pénalités est plafonné à 3.5 % du coût d'investissement HT prévu à l'article 17.1.

Dans l'hypothèse d'un désaccord sur la date d'achèvement des ouvrages, le paiement des pénalités éventuellement dues est suspendu jusqu'à l'établissement du procès verbal de mise à disposition.

ARTICLE 11 - Achèvement - Conformité

11.1 Tolérance

Il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes et plans du permis de construire, notamment pour des raisons techniques, mais que la surface des constructions ne pourra varier en aucun cas de plus de 5 % et cela sans pouvoir entraîner une quelconque réclamation de la part de la Commune.

11.2 Achèvement

L'obligation d'achever les constructions qui incombe à l'Emphytéote comporte pour ce dernier celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux prévu à l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les Travaux seront réputés achevés lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement tels que défini dans les plans et la notice descriptive figurant en annexes N° 5 et 6 qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions des Conventions ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation ». (Ci-après l'Achèvement »).

11.3 Conformité

L'Emphytéote s'obligera à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais, le certificat de conformité prévu par la réglementation en vigueur. Il s'obligera à notifier ce certificat à la Commune. A défaut, il justifiera que sa demande a donné lieu à une acceptation tacite. Il fera le cas échéant exécuter à ses frais tous les travaux qui pourraient être exigés par l'autorité administrative compétente pour délivrer le certificat de conformité.

Jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, la Commune s'interdit d'effectuer des travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance dudit certificat ou d'en changer la destination.

ARTICLE 12 - Information de la Commune

12.1 Phase études

Le dossier de permis de construire, sera soumis pour avis à la Commune.

12.2 Phase travaux

Pendant toute la durée des travaux, les représentants de la Commune ou toute personne désignée par elle, pourront avoir librement accès au chantier, sous réserve d'en avoir préalablement informé l'Emphytéote dans un délai raisonnable.

Toutefois, les représentants de la Commune ne pourront formuler leurs observations qu'au seul Emphytéote et n'assisteront pas aux rendez vous de chantier prévus entre l'Emphytéote et les entreprises.

ARTICLE 13 - Modifications et ouvrages supplémentaires

Les modifications et ouvrages supplémentaires devront faire l'objet d'un avenant préalablement à leur réalisation. Les parties en définiront les modalités de réalisation, de financement et d'exploitation.

Les modifications et ouvrages supplémentaires, qui ne changent pas la nature ou la consistance de l'Ouvrage et qui sont d'importance mineure pourront cependant être réalisés par l'Emphytéote après information préalable de la Commune.

Tous les travaux supplémentaires ou modificatifs rendus obligatoires par un texte législatif et/ou réglementaire, applicables à compter de la date du dépôt du permis de construire sont réputés acceptés par la Commune et sont financièrement mis à sa charge.

ARTICLE 14 - Assurances construction

En sa qualité de Maître d'Ouvrage, l'Emphytéote s'engage expressément à souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances (l'Assureur), notoirement solvables et habilitées à prendre en charge les différents risques d'assurances construction, une Police Unique de Chantier (P.U.C.).

Dans la mesure où les garanties apportées sont identiques à celle de la P.U.C., cette dernière pourra être remplacée par une police propre à chaque risque à couvrir, souscrite dans les mêmes conditions.

A) Cette police devra notamment mettre en place :

- une assurance "dommages ouvrages" ;
- sauf à produire une attestation de l'Assureur que cette garantie est déjà couverte par l'assurance "dommages ouvrages" visée à l'alinéa précédent, une assurance "responsabilité civile décennale", ;
- pour le compte de l'ensemble des participants à la réalisation de l'Ouvrage, une assurance "tous risques chantier" afin de garantir, pendant la durée des travaux, tous les dommages matériels, pouvant atteindre l'Ouvrage assuré, d'une façon soudaine, fortuite, y compris les dommages consécutifs aux défauts de matière et aux fautes de conception ou ceux résultant de grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- une assurance "responsabilité civile" afin de garantir la réparation pécuniaire intégrale de tous dommages corporels, matériels ou immatériels, qui pourraient être causés par tout sinistre survenant en cours de chantier et dont il pourrait être déclaré responsable à titre délictuel ou quasi-délictuel.

Cette police devra être souscrite pour un montant tel, qu'il permette la reconstruction intégrale, dans leur état antérieur, ou équivalent, des équipements sinistrés.

B) La prime afférente à la P.U.C. sera à la charge de l'Emphytéote et sera intégrée aux coûts d'investissement prévus à l'article 17.1.

L'Emphytéote s'engage à vérifier la souscription par ses prestataires intervenant à la conception ou à la construction de l'Ouvrage, de polices d'assurances garantissant :

- leur responsabilité civile contractuelle ou extra-contractuelle, y compris leur responsabilité civile professionnelle ;
- leur responsabilité décennale.

Il devra se faire justifier par chaque entreprise intervenant à la conception ou à la construction de l'Ouvrage que :

- la garantie est acquise, notamment dans le cas d'un recours du Promoteur, lui-même recherché par le Maître d'Ouvrage, sur le fondement des articles 1792 à 1792-6 et 2270 du Code Civil ;
- les polices de "responsabilité décennale" les garantissent pendant la période décennale dans les mêmes conditions que s'ils étaient directement liés au Maître d'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

ARTICLE 15 - Entretien des constructions

Ainsi qu'il est précisé à la Convention de Mise à Disposition, l'Emphytéote assure les grosses réparations à la charge du propriétaire (article 606 du code civil) ainsi que les obligations du Bailleur telles qu'elles sont définies dans la Convention de Mise à Disposition.

La Commune assure l'ensemble des autres charges tel que défini dans la Convention de Mise à Disposition.

TITRE 3 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 16 - Redevance domaniale

Le présent bail emphytéotique administratif est consenti et accepté, moyennant un loyer consistant en :

1° La remise gratuite, en fin normale de bail, par l'Emphytéote à la Commune des constructions et aménagements édifiés sur le Terrain loué en vertu du présent bail.

2° Une redevance annuelle de UN EURO, non révisable.

ARTICLE 17 - Coûts des investissements

17.1 Montant initial

Le montant total des investissements incluant les coûts des études préalables de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre et de l'ensemble des travaux, fournitures et prestations s'élève à 3.934.000 € TTC, TVA incluse au taux en vigueur à la date de signature des présentes (soit 19.6 %), soit à titre indicatif 3.324.125 € HT. Il sera réglé suivant un échéancier établi en fonction de l'état d'avancement technique des travaux.

Le montant total des investissements défini ci-dessus est actualisable ou révisable selon les conditions des stipulations de l'article 17.3.

17.2 Contenu des coûts d'investissement

Le montant visé à l'article 17.1 ci-dessus comprend :

- le coût des travaux dans les termes du Programme,
- les honoraires de Maîtrise d'Oeuvre;
- les honoraires du bureau de contrôle ;
- les honoraires du CSPS ;
- les taxes et redevances liées à l'acte de construire et notamment :
 - ✓ les taxes de raccordements,
 - ✓ les taxes d'urbanisme (TLE de base et complémentaire, TDENS, CAUE,...)
 - ✓ les droits de voirie,
 - ✓ les impôts et taxes relatifs au Terrain,
- les frais des assurances Construction (la police décennale constructeur non réalisateur, dommage ouvrages et responsabilité civile)
- les frais de sondage
- les frais de géomètre
- les aléas.

En revanche, il ne comprend pas :

- les coûts, honoraires et autres frais résultant de travaux supplémentaires ou modificatifs y compris ceux qui seraient la conséquence d'une évolution des lois et règlements postérieurement à la date du dépôt de la demande de permis de construire ;
- les dépassements des coûts dus à un cas de force majeure ou à une Cause Légitime de Suspension du Délai.

- les dépassements des coûts dus à la découverte d'un vice caché du sol ou du sous-sol et notamment la découverte d'une pollution du sol ou du sous-sol ou la découverte de vestige(s) archéologique(s) ;
- les dépenses (*frais, honoraires, émoluments, taxes, ...*) engendrées par les éventuelles actions judiciaires, sauf faute de l'Emphytéote ;
- les frais résultant de l'évolution des réglementations et lois postérieures à la date du dépôt de permis de construire et de ses modificatifs éventuels.
- Toute dépollution du sol et du sous-sol si elle s'avérait nécessaire

17.3 Actualisation et révision du montant total des investissements

Le montant des investissements stipulé à l'article 17.1 ci-dessus est ferme.

ARTICLE 18 Financement des investissements

L'Emphytéote assure le financement de l'Ouvrage, dont l'assiette est détaillée dans la convention de mise à disposition.

L'Emphytéote assure le financement à long terme de cette opération au moyen d'un contrat de crédit bail à conclure avec un Organisme Financier reconnu, ce que la Commune accepte expressément.

Afin de respecter les termes de l'article L. 1311-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui impose, en cas de recours à un tel mode de financement que le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public, les parties s'engagent à régulariser entre elles et l'Organisme financier retenu par l'emphytéote, en sa qualité de crédit-bailleur, la Convention Tripartite.

Cette convention, qui devra être régularisée dans les 60 jours de la signature du Bail Emphytéotique Administratif aura notamment pour objet de :

- (a) reconnaître le droit de propriété du crédit-bailleur sur les ouvrages et équipements financés en crédit-bail pendant toute la durée de l'opération de crédit-bail ;
- (b) préciser que la Commune pourra acquérir la propriété des installations ainsi financées, en fin normale de crédit bail de financement pour un EURO symbolique au lieu et place de l'emphytéote
- (c) préciser que la Commune devra, en cas de résiliation ou de cession anticipée des Conventions pour quelque cause que ce soit, exercer l'une ou l'autre des options suivantes :
 - Se substituer à l'Emphytéote directement comme crédit-preneur du contrat de crédit-bail aux conditions de ce contrat ;
 - Acquérir les ouvrages constitutifs du financement, en levant par anticipation l'option d'achat aux conditions du contrat de crédit-bail.
 - Présenter au crédit-bailleur un successeur à l'Emphytéote comme nouveau crédit-preneur au contrat de crédit-bail, aux conditions de ce contrat, sous réserve de l'agrément par le crédit-bailleur de ce successeur qui devra notamment présenter les mêmes garanties financières et professionnelles que l'Emphytéote.

ARTICLE 19 - Contributions - Impôts et taxes

L'Emphytéote acquittera pendant toute la durée du bail et en sus de la redevance stipulé à l'article 16 ci-dessus, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels le Terrain donné à bail et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis même ceux qui, de droit, sont à la charge de la Commune et notamment la taxe locale d'équipement. L'ensemble de ces contributions, impôts et taxes sera refacturés à la Commune selon les modalités et conditions de la Convention de Mise à Disposition.

TITRE 4 - CONTROLES - SANCTIONS - FIN DE CONTRAT

ARTICLE 20 - Contrôle de la Commune

La Commune, en vertu des règles générales applicables à l'ensemble des contrats administratifs, dispose d'un pouvoir de contrôle.

A ce titre, elle pourra notamment, pendant toute la durée du présent contrat, en contrôler l'exécution, et notamment l'exécution des Travaux. Un tel pouvoir de contrôle ne peut en aucun cas s'apparenter à l'exercice des prérogatives liées à la maîtrise d'ouvrage, ni à une direction des travaux.

De manière générale, la Commune a le droit de contrôler les renseignements fournis par l'Emphytéote. Elle peut demander la communication de tous justificatifs et de tous documents complémentaires dont la communication s'avère strictement nécessaire à l'exercice par la Commune de son pouvoir de contrôle.

ARTICLE 21 - Remise de l'Ouvrage et des installations dans tous les cas de fin des Conventions y compris fin anticipée

A l'expiration du présent Bail Emphytéotique Administratif, pour quelque cause que ce soit, l'Emphytéote est tenu de remettre à la Commune, en l'état dans lequel il se trouve à cette date, compte tenu de son âge et de sa destination, l'Ouvrage, sous réserve, toutefois, de la bonne exécution par la Commune de ses obligations au titre des Conventions.

La résiliation anticipée du BEA entraîne de plein droit la résiliation de la Convention de mise à disposition.

La Commune supportera l'ensemble des frais, taxes, droits d'enregistrement ou impositions résultant du transfert de propriété de l'Ouvrage.

ARTICLE 22 - Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général

La Commune pourra résilier unilatéralement le présent Bail Emphytéotique Administratif et la Convention de Mise à Disposition, pour motif d'intérêt général, les deux conventions étant indivisibles l'une de l'autre.



La résiliation devra être précédée d'un préavis de 6 mois notifié à l'Emphytéote, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans une telle hypothèse, l'Emphytéote aura droit à une indemnité de résiliation couvrant l'intégralité de son préjudice et calculée conformément à l'annexe n°1 du présent Bail Emphytéotique Administratif qui fait partie intégrante du présent contrat :

- (a) Si la résiliation intervient avant la Mise à Disposition de l'Ouvrage, l'Emphytéote aura droit au montant défini par l'annexe 1§1 ;
- (b) Si la résiliation intervient après la Mise à Disposition de l'Ouvrage l'Emphytéote aura droit au montant défini par l'annexe 1§2.

ARTICLE 23 - Résiliation pour faute de l'Emphytéote

23.1 Cas de résiliation pour faute de l'Emphytéote

Sauf cas de force majeure ou toute autre cause exonératoire de responsabilité, en cas de manquement grave ou en cas de manquements répétés de l'Emphytéote à l'une de ses obligations contractuelles substantielles et notamment en cas:

- D'abandon ou non réalisation des travaux ou des prestations de grosses réparations sans motif valable ;
- D'absence de démarrage des travaux, sauf circonstances exonératoires de responsabilités, dans les trois mois à compter de la levée de l'ensemble des conditions suspensives visé à l'article 6.2 ci-dessus ;
- De cession des droits résultant du présent bail ou de la Convention de Mise à Disposition en méconnaissance des stipulations de l'article 7 ci-dessus ;
- De liquidation judiciaire de l'Emphytéote.

la Commune peut prononcer la déchéance de l'Emphytéote des droits résultant des Conventions.

La déchéance doit être précédée d'une mise en demeure, dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception de l'Emphytéote, restée sans effet à l'expiration d'un délai de 30 jours calendaires.

23.2 Conséquence d'une résiliation pour faute

En cas de résiliation pour faute, l'Emphytéote sera redevable à la Commune, dans la limite de son plafond de responsabilité défini à l'article 23.3 ci-dessous, d'une indemnité couvrant l'intégralité du préjudice né des fautes de l'Emphytéote.

Toutefois, la Commune payera en contrepartie de la remise de l'Ouvrage à l'Emphytéote les sommes suivantes au jour de la prise d'effet de la résiliation :

- (a) Si la résiliation intervient avant la Mise à Disposition de l'Ouvrage, le montant défini par l'annexe 1§1 (i), (ii) et (iii) diminué de l'indemnité due par l'Emphytéote, visée ci-dessus, et dans la limite du plafond de responsabilité défini à l'article 23.3 ci-dessous.

- (b) Si la résiliation intervient après la Mise à Disposition de l'Ouvrage, le montant défini par l'annexe 1§2 (i), (ii) et (iii) diminué de l'indemnité due par l'Emphytéote, visée ci-dessus, et dans la limite du plafond de responsabilité défini à l'article 23.3 ci-dessous.

L'indemnité payée à la Commune par l'Emphytéote, par voie de compensation, est libératoire.

23.3 Plafond de responsabilité

a) En cas de résiliation pour faute, le montant cumulé de la responsabilité de l'Emphytéote envers la Commune (incluant sans que ceci soit limitatif la responsabilité de l'Emphytéote au titre d'éventuels retards ou en cas de résiliation) est plafonné, quelles que soient les circonstances ou la nature du préjudice, à un montant correspondant à 3.5% des coûts d'investissement HT visés à l'article 17 ci-dessus.

b) Ce plafond ne s'applique toutefois pas :

- aux dommages corporels occasionnés à toute personne imputable à l'inexécution et/ou la mauvaise exécution des obligations incombant à l'Emphytéote ;
- en cas de fraude, de conduite malveillante ou de faute intentionnelle de l'Emphytéote ;
- en cas d'acte ou d'omission de l'Emphytéote qui sont contraires aux règles les plus élémentaires de diligence qu'un entrepreneur consciencieux aurait suivi dans des circonstances similaires, ou ;
- dans le cas où une telle limitation de responsabilité est expressément interdite par la loi applicable.

ARTICLE 24 - Non réalisation de l'opération

En cas de non-réalisation de l'opération pour des causes imputables exclusivement à des demandes de la Commune, la Commune s'engage à rembourser à l'Emphytéote toutes les dépenses engagées par ce dernier suivant le planning figurant en annexe 9 au présent contrat, en ce compris les commissions bancaires dues au Crédit-Bailleur, sauf faute de l'Emphytéote.

Il est expressément convenu entre les parties que le présent article entre en vigueur, par exception à l'article 6 ci-dessus dès notification du Bail Emphytéotique Administratif.

ARTICLE 25 - Intérêts de retard

Tout retard dans le paiement des sommes dues entraîne de plein droit l'application d'intérêts moratoires calculés prorata temporis au Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire (T4M) majoré de 4 points (4%) depuis la date d'exigibilité jusqu'à la date effective du paiement.



TITRE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES**ARTICLE 26 – Publicité foncière**Modalités

La Commune et l'Emphytéote chargent l'Etude de Mes DARMON / AMBLARD, Notaire à MONTBELIARD, de dresser tout acte contribuant à la publication du présent bail au Bureau des Hypothèques. Ils lui confèrent tous pouvoirs à l'effet d'établir, signer tous actes rectificatifs ou modificatifs des présentes ayant trait à la désignation des biens, l'identité des parties ou à l'origine de propriété qui pourraient se révéler nécessaires en vue de permettre l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Frais

Le Bail Emphytéotique Administratif sera publié au bureau des hypothèques de MONTBELIARD.

Les frais, taxes et émoluments des présentes auxquels sont assujettis, le cas échéant, l'enregistrement et la publication du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge de l'emphytéote.

A cette fin, il est précisé que la valeur locative du terrain présentement loué est de 1.000 € (MILLE EURO).

ARTICLE 27 - Domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif désigné à la comparution des Parties.

A Besançon

Le 7 SEP. 2007

Pour la Commune de Bavans,

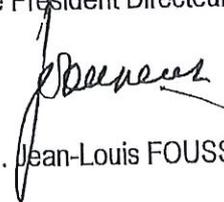
Le Maire,



M. Yves RICHARD.

Pour la SAIEMB IE,

Le Président Directeur Général



M. Jean-Louis FOUSSERET.

LISTE DES ANNEXES

- Annexe n°1 : Modalités de calcul de l'indemnité de résiliation
- Annexe n°2 : Délibération du conseil municipal
- Annexe n°3 : Convention de Mise à Disposition
- Annexe n°4 : Calendrier Prévisionnel d'exécution
- Annexe n°5 : Plans du Projet
- Annexe n°6 : Notice descriptive
- Annexe n°7 : Tableau des surfaces utiles et hors œuvre nettes indicative
- Annexe n°8 : Plans du Terrain dont plan cadastral et servitudes
- Annexe n°9 : Bilan et échéancier financier prévisionnels de l'investissement (planning de décaissements des dépenses d'investissement)



ANNEXE 1 MODALITES DE CALCUL DE L'INDEMNITE DE RESILIATION

Considérant la nature spécialisée de l'Ouvrage,
 Considérant que le profil des loyers financiers est calculé pour permettre à l'Emphytéote d'amortir financièrement l'opération dans ses comptes au terme de la durée de location, le montant de l'indemnité due à l'Emphytéote en cas de résiliation du bail emphytéotique administratif est le suivant :

1) Résiliation du Bail Emphytéotique Administratif entre la signature des présentes et la Mise à Disposition de l'Ouvrage :

L'Emphytéote est indemnisé :

- (i) du montant des études de conception, des travaux réalisés et remis à la Commune, sur justificatif des dépenses engagées au titre de l'Opération (dépenses constatées par l'emphytéote et dépenses facturées par les divers intervenants non encore comptabilisées dans ses comptes) dans la limite des montants figurant dans l'échéancier prévisionnel des dépenses d'investissement figurant en annexe 13 au bail emphytéotique administratif
- (ii) du montant des frais engagés (intérêts intercalaires, coût de l'adossement financier, frais, droits honoraires impôts et taxes payés par l'Emphytéote) ;
- (iii) du montant des frais de rupture du Contrat de Crédit Bail;
- (iv) du montant de la perte de bénéfice subie par l'Emphytéote
- (v) Toute autre indemnité couvrant les frais directement liés à la fin anticipée des conventions et le préjudice subi par l'Emphytéote.

2) Résiliation du Bail Emphytéotique Administratif après la Mise à Disposition de l'Ouvrage :

L'Emphytéote est indemnisé de la manière suivante :

En cas de financement à taux variable :

L'indemnité est égale au montant de l'encours financier, à la date de prise d'effet de la résiliation, figurant à l'échéancier des loyers qui est annexé à l'avenant à intervenir lors de la Mise à Disposition de l'Ouvrage, augmenté de 10 % (dix pour cent).

A cette somme s'ajoutera :

- (i) le montant des frais engagés (commissions, coût de l'adossement financier, frais, droits honoraires impôts et taxes payés par l'Emphytéote) ;
- (ii) les intérêts courus et non échus ;
- (iii) la totalité des loyers échus et non payés majorés des intérêts de retards dus à ce titre ;
- (iv) du montant de la perte de bénéfice subie par l'Emphytéote
- (v) Toute autre indemnité couvrant les frais directement liés à la fin anticipée des conventions et le préjudice subi par l'Emphytéote..

En cas de financement à taux fixe :

L'indemnité est égale à la somme des éléments suivants :

- (i) montant des loyers restant à échoir jusqu'à l'expiration normale de la Convention de Mise à Disposition, actualisé à la date de la résiliation au taux d'actualisation défini ci-dessous sans que celui-ci puisse être supérieur au taux utilisé pour le calcul des loyers, selon la formule :

Somme actualisée des loyers restant à échoir à la date de prise d'effet de la résiliation =

$$\sum_{i=1}^n \frac{L_i}{(1 + t / p)^i}$$

avec : L_i = loyer du trimestre i

i = rang du trimestre

t = taux d'actualisation

n = nombre de loyers restant à échoir à la date de résiliation

$p = 4$

Le taux d'actualisation est le taux de rendement sur le marché obligataire secondaire de l'obligation à taux fixe à remboursement in fine émise par la République Française, dont la durée moyenne résiduelle est immédiatement inférieure, à la date de la résiliation, à la durée moyenne résiduelle de la location.

Le taux de rendement est constaté à l'ouverture du marché obligataire secondaire français 60 jours avant cette date ; s'il s'agit d'un jour férié, le taux de rendement est constaté le jour ouvré de bourse qui précède.

Si le taux de rendement est supérieur ou égal au taux servant de calcul aux loyers financiers, le taux d'actualisation est égal au taux servant de calcul aux loyers financiers.

Le produit de cette actualisation ne peut être inférieur au capital restant dû majoré de 3 %.

- (ii) montant des frais engagés (commissions, coût de l'adossment financier, frais, droits honoraires impôts et taxes payés par l'Emphytéote) ;
- (iii) intérêts courus et non échus ;
- (iv) totalité des loyers échus et non payés majorés des intérêts de retards-dus à ce titre ;
- (v) Toute autre indemnité couvrant les frais directement liés à la fin anticipée des conventions et le préjudice subi par l'Emphytéote ;

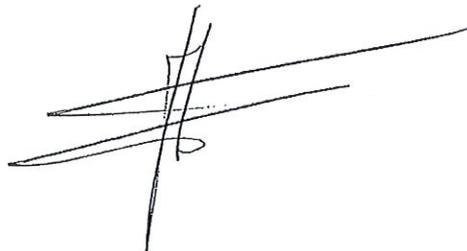
Commune de BAVANS

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ANNEXE N° 3 au BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

REALISATION D'UNE CASERNE DE GENDARMERIE

Coût prévisionnel de l'investissement 3.934.000 € TTC



SOMMAIRE

COMPARUTION DES PARTIES.....	3
PREAMBULE	4
TITRE 1 : CLAUSES GENERALES.....	5
ARTICLE 1 - DEFINITIONS.....	5
ARTICLE 2 - FORMATION DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 3 - OBJET	5
ARTICLE 4 - OUVRAGE MIS A DISPOSITION	5
ARTICLE 5 - MISE A DISPOSITION DE L'OUVRAGE	6
ARTICLE 6 - DUREE.....	8
ARTICLE 7 - CESSION	8
TITRE 2 : UTILISATION DE L'OUVRAGE	9
ARTICLE 8 - ROLE ET RESPONSABILITE DE L'EMPHYTEOTE	9
ARTICLE 9 - ROLE ET RESPONSABILITE DE LA COMMUNE	9
ARTICLE 10 - UTILISATION DE L'OUVRAGE.....	10
ARTICLE 11 - ASSURANCES	11
TITRE 3 : CLAUSES FINANCIERES.....	14
ARTICLE 12 - LA PERIODE DE LOCATION	14
ARTICLE 13 - ASSIETTE DE FINANCEMENT	14
ARTICLE 14 - LOYERS	14
- RETARD DE PAIEMENT	16
ARTICLE 15 - CONDITIONS ET CHARGES.....	16
ARTICLE 16 - FRAIS – TIMBRE – ENREGISTREMENT – TAXE DE PUBLICITE FONCIERE	17
TITRE 4 : FIN DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION	17
ARTICLE 17 - RESILIATION DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL .	17
ARTICLE 18 - RESILIATION DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION POUR FAUTE DE L'EMPHYTEOTE ...	17
ARTICLE 19 - RESILIATION DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION POUR FAUTE DE LA COMMUNE.....	17
ARTICLE 20 - GARANTIE DE L'EMPHYTEOTE EN CAS DE RESILIATION	18
ARTICLE 21 - REMISE DU BATIMENT ET DES INSTALLATIONS	18
TITRE 5 : CLAUSES DIVERSES.....	19
ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE.....	19
ARTICLE 23 - REGLEMENT DES LITIGES	19



COMPARUTION DES PARTIES**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La **Commune de BAVANS**, représentée par M. Yves RICHARD, son Maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du [•] (annexe n°2).

Ci-après dénommée aux termes du présent acte la "Commune"

D'une part,

ET :

La SAIEMB IMMOBILIER D'ENTREPRISES, en abrégé SAIEMB IE, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 3.361.971 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Besançon sous le numéro 493.017.776.00011, dont le siège social est sis à Besançon au 1. Place de l'Europe représentée par son Président Directeur Général, M. Jean Louis FOUSSERET, dûment habilité.

Ci-après dénommée aux termes du présent acte l'"Emphytéote" ou "SAIEMB IE"

D'autre part,

La Commune et l'Emphytéote seront ci-après dénommés collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie ».



PREAMBULE

- (A) La Commune a décidé de faire construire une caserne de gendarmerie comprenant 18 logements de sous-officiers et 4 logements de gendarmes auxiliaires ainsi que des locaux administratifs et techniques désigné ci-après "l'Ouvrage", sur un terrain qu'elle s'est engagée à acquérir à la Société NEOLIA (ex SAFC).
- (B) La Commune a souhaité recourir à la maîtrise d'ouvrage privée afin d'assurer la conception, la construction, le financement, l'entretien et la maintenance de l'Ouvrage dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif conclu pour une durée de 35 ans, augmentée de la durée nécessaire à la réalisation de l'Ouvrage, qui confèrera à son titulaire un droit réel d'occupation du domaine public, sur le fondement des dispositions des articles L 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et de la loi n°2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure.
- A l'issue d'une procédure de mise en concurrence initiée par un appel à candidature publié le 17 février 2005 au bulletin officiel des annonces de marchés publics, la Commune a choisi la proposition de l'Emphytéote.
- (C) L'Ouvrage ainsi réalisé sera donné à bail, par l'Emphytéote à la Commune dans le cadre d'une Convention de Mise à Disposition qui détermine les conditions dans lesquelles l'Emphytéote met l'Ouvrage à la disposition de la Commune, moyennant le paiement de loyers.
- (D) Avec l'accord de la Commune, le financement de l'Ouvrage sera assurée aux termes d'un contrat de crédit-bail à intervenir entre la SAIEMB et un Etablissement prêteur reconnu, et d'une convention tripartite à intervenir entre la SAIEMB, l'Etablissement prêteur et la Commune.

Les présentes ont pour objet de fixer les clauses et les conditions de la Convention de Mise à Disposition.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit.



TITRE 1 : CLAUSES GENERALES**ARTICLE 1 - Définitions**

- 1.1 Dans la présente convention, sauf précision contraire expresse énoncée dans toute clause dans laquelle ils apparaissent, les termes et expressions employés avec des initiales majuscules ont la signification qui leur est attribuée à l'article 1.1 du Bail Emphytéotique Administratif.
- 1.2 Les titres et sous-titres utilisés dans la présente Convention de Mise à Disposition ne doivent avoir aucune incidence sur son interprétation.
- 1.4 Les renvois faits dans les présentes à des articles et à des annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles et à des annexes des présentes.

ARTICLE 2 - Formation de la convention

La présente Convention de Mise à Disposition est signée en même temps que le Bail Emphytéotique Administratif dont elle constitue une annexe (annexe N° 3) indissociable. Elle est fondée sur les dispositions des articles L.1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 3 - Objet

Dans le cadre du Bail Emphytéotique Administratif, conclu entre la Commune et l'Emphytéote, la présente convention a pour objet de définir les conditions de Mise à Disposition à la Commune de l'Ouvrage défini dans le Bail Emphytéotique Administratif.

ARTICLE 4 - Ouvrage mis à disposition*4.1 Localisation*

L'Ouvrage est situé sur le Terrain faisant l'objet du Bail Emphytéotique Administratif qui est situé sur le territoire de la Commune de Bavans, dans la ZAC "Les Hauts de Bavans" route de Présentevillers, cadastré Section AD N° 552 au lieudit "Champs au Prêtre" d'une contenance de 64 a 95 Tel que ce terrain a été figuré sur le plan figurant à l'annexe 8 du Bail Emphytéotique Administratif. Etant précisé que les références cadastrales de ce terrain et sa contenance seront précisément définies dans l'acte notarié de dépôt du présent contrat au Bureau des Hypothèques.



4.2 *Caractéristiques de l'Ouvrage*

L'Ouvrage est celui défini au titre du Bail Emphytéotique Administratif.

ARTICLE 5 - Mise à disposition de l'Ouvrage

Concomitamment à la réception des Travaux, l'Emphytéote met à la disposition de la Commune l'Ouvrage dans les conditions prévues ci-après. L'Emphytéote assure la garde et la responsabilité de l'Ouvrage jusqu'à la Mise à Disposition par la Commune.

5.1 *Convocation*

Au minimum 15 jours avant la date à laquelle il présume qu'il sera en mesure de mettre à disposition de la Commune, l'Emphytéote convoquera la Commune à une ou plusieurs visites de Mise à Disposition de l'Ouvrage. Cette convocation indiquera expressément le calendrier des visites et la date de la dernière visite au cours de laquelle devra être établi le procès-verbal de Mise à Disposition de l'Ouvrage.

La Commune se réserve la possibilité de se faire assister par des assistants de son choix et notamment les représentants désignés des Services de la Gendarmerie, sous-locataires presentis.

A la date qui est fixée par l'Emphytéote à la Commune pour l'établissement du procès-verbal de Mise à Disposition de l'Ouvrage, trois situations peuvent se présenter :

- 1) La Commune accepte la Mise à Disposition de l'Ouvrage avec ou sans réserve, les clés lui sont alors remises et elle prend possession des lieux à la date précitée. Il est alors établi contradictoirement un procès-verbal de Mise à Disposition qui est annexé au Bail Emphytéotique Administratif ; il reprend par annexe tous les états des lieux et mentionne les réserves éventuelles subsistant à la date de ce procès-verbal. L'Emphytéote s'engage à lever les réserves dans les conditions fixées à l'article 5.2 ci-dessous.
- 2) La Commune n'accepte pas la Mise à Disposition de l'Ouvrage : la procédure définie à l'article 5.3 s'applique.
- 3) La Commune ne répond pas à la convocation notifiée par l'Emphytéote : la procédure définie à l'article 5.4 s'applique.

Il est expressément convenu que les procédures définies aux articles 5.2 et 5.3 sont également applicables en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de Mise à Disposition de l'Ouvrage ou lors de la période de garantie, ainsi qu'en cas de réserves faisant suite au(x) visite(s) ou contrôle(s) réglementaire(s) entraînant l'obligation de faire les travaux nécessaires s'il y a lieu pour se conformer aux prescriptions résultant de ces visites ou contrôles.

5.2 *Mise à disposition de l'Ouvrage avec réserves*

La Commune accepte la Mise à Disposition en formulant des réserves : les clés lui sont alors remises et elle prend possession des lieux à la date précitée.

Les réserves constatées à la Mise à Disposition ou apparaissant dans l'année de la Mise à Disposition de l'Ouvrage doivent être levées par l'Emphytéote, à ses frais, dans les meilleurs délais et au plus tard 90 (quatre-vingt-dix) jours calendaires après l'établissement du procès-verbal de Mise à Disposition de l'Ouvrage ou, pour celles apparaissant dans l'année de la Mise à Disposition de l'Ouvrage, dans les 90 (quatre-vingt-dix) jours (calendaires) de leur notification par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la Commune à l'Emphytéote. A l'expiration de ce délai, un procès-verbal de levée des réserves est établi entre l'Emphytéote et la Commune.

5.3 Refus de la Mise à Disposition par la Commune

La Commune refuse la Mise à Disposition en formulant des réserves importantes, considérant que l'Ouvrage n'est pas achevé au sens de l'article 11.2 du Bail Emphytéotique Administratif. Elle refuse les clés, ne prend pas possession des lieux.

Un procès-verbal constatant le refus de Mise à Disposition de l'Ouvrage est établi.

Dans ce cas, et à défaut d'accord entre l'Emphytéote et la Commune dans les 10 jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation est indispensable à l'achèvement de l'Ouvrage au sens de l'article 11.2 du Bail Emphytéotique Administratif, ils conviennent dans les 15 jours de la constatation de ce désaccord de désigner conjointement un homme de l'art qui indiquera si l'Ouvrage est achevé au sens l'article 11.2 du Bail Emphytéotique Administratif. Etant précisé qu'à l'achèvement des travaux éventuellement prescrits, il est procédé à une nouvelle Mise à Disposition de l'Ouvrage en présence de cet homme de l'art.

Au cas où l'Emphytéote et la Commune ne se mettent pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il est procédé à sa désignation par le Président du Tribunal Administratif territorialement compétent statuant par voie de référé et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art et éventuellement par sa désignation par voie de référé sont à la charge de la Commune ou de l'Emphytéote suivant que l'homme de l'art a conclu ou non à l'achèvement de l'Ouvrage au sens de l'article 11.2 du Bail Emphytéotique Administratif. L'avance de ces frais est partagée à parts égales entre les Parties.

En revanche, si l'homme de l'art conclut que l'Ouvrage n'est pas achevé, l'Emphytéote doit réaliser les travaux nécessaires, dans les délais proposés par l'homme de l'art et arrêtés d'un commun accord entre l'Emphytéote et la Commune.

5.4 Non réponse de la Commune à la convocation de l'Emphytéote

A défaut pour la Commune de répondre à la convocation notifiée par l'Emphytéote, ce dernier réitère sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception en convoquant la Commune pour prendre acte de la Mise à Disposition de l'Ouvrage à une date fixée avec un préavis de quatre jours.

Au cas où la Commune ne répond pas à cette deuxième convocation adressée par l'Emphytéote, elle est réputée avoir pris possession des lieux et accepter la Mise à Disposition de l'Ouvrage. L'Emphytéote établit le procès-verbal de Mise à Disposition de l'Ouvrage auquel sont annexés les états des lieux et l'adresse dûment signés par courrier recommandé, dans un délai de 5 jours calendaires à compter de la date de la 2^{ème} convocation à la Commune pour signature.

Dans un délai de 5 jours calendaires à compter de la réception de ce procès verbal, la Commune signifie à l'Emphytéote par courrier recommandé son accord avec le cas échéant les réserves qu'elle croit devoir formuler. Ces réserves sont acceptées ou contredites par l'Emphytéote. Passé ce délai, la Commune est réputée avoir accepté le procès verbal de Mise à Disposition de l'Ouvrage.

Dans le cas où les réserves sont acceptées par l'Emphytéote, il s'engage à les lever dans les conditions fixées à l'article 5.2 ci-dessus.

Dans le cas où certaines réserves sont contredites par l'Emphytéote et à défaut d'accord, les parties conviennent d'appliquer la procédure définie à l'article 5.3 ci-dessus.

5.5 Récolement

Les documents de récolement et les dossiers des ouvrages exécutés qui seront annexés ultérieurement au bail emphytéotique - comportant notamment un inventaire descriptif, les rapports du contrôleur technique et des autres contrôles réglementaires, les principales notices techniques et d'utilisation des installations ainsi que le Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage - sont communiqués par l'Emphytéote à la Commune dans un délai de 4 mois à compter du procès verbal de Mise à Disposition de l'Ouvrage.

ARTICLE 6 - Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 35 ans courant à compter de la Mise à Disposition de l'Ouvrage qui intervient le jour de la signature du procès-verbal de Mise à Disposition de l'Ouvrage.

La présente convention est signée sous la condition suspensive de la prise d'effet du Bail Emphytéotique Administratif sus-visé dont elle est indissociable.

ARTICLE 7 - Cession

La Commune ne pourra céder ni apporter ses droits résultant de la présente convention, ni les donner en nantissement sans avoir obtenu l'accord préalable de l'Emphytéote.

TITRE 2 : UTILISATION DE L'OUVRAGE**ARTICLE 8 - Rôle et Responsabilité de l'Emphytéote**

L'Emphytéote assurera à la Commune une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée de la présente convention.

L'Emphytéote procède aux travaux de gros entretiens et de grosses réparations des BIENS, et notamment celles prévues à l'article 606 du Code Civil ainsi que le renouvellement des équipements (chaudières) afin de maintenir les BIENS en bon état d'entretien, de réparations et de travaux.

La responsabilité de l'Emphytéote ne pourra être engagée du fait de la non-obtention des autorisations nécessaires à l'utilisation de l'Ouvrage.

ARTICLE 9 - Rôle et responsabilité de la Commune

9.1 La Commune vis-à-vis de l'Emphytéote aura la garde de l'Ouvrage, pendant toute la durée de la présente convention et en conséquence, en supportera tous les risques en résultant.

La Commune sera tenue de procéder à l'ensemble des travaux d'entretien et réparations autres que ceux mis à la charge de l'emphytéote et notamment aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil, le décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de la loi n° 1290 du 26 août 1986 et les usages locaux et à la remise en état des appartements à chaque changement d'occupant, à charge pour elle de répercuter tout ou partie de ces obligations aux sous-locataires.

9.2 - Les modifications ou les ouvrages supplémentaires sont à la charge de la Commune.

9.3 Les travaux de mise en conformité du bâtiment, et plus généralement de l'Ouvrage, avec les dispositions législatives et/ou réglementaires et/ou les règlements techniques et administratifs publiés postérieurement à la date de Mise à Disposition de l'Ouvrage sont à la charge de la Commune, étant rappelé qu'aux termes du Bail Emphytéotique Administratif, les travaux de mise en conformité de l'Ouvrage avec les règlements techniques et administratifs publiés postérieurement à la date du dépôt de permis de construire sont à la charge de la Commune et peuvent être intégrés dans l'assiette de financement définie à l'article 13 ci-dessous.

Ainsi, la Commune devra maintenir à ses frais la conformité de l'Ouvrage notamment aux normes de fonctionnement, de sécurité et d'hygiène, de protection de l'environnement et du respect de la législation en matière de pollution, de termites et de légionellose. Toute disposition nouvelle dans le cadre de la protection ou de la défense de l'environnement devra être strictement respectée.

Le défaut de réalisation des travaux du fait de la Commune engagera sa responsabilité.

ARTICLE 10 - Utilisation de l'Ouvrage

10.1 La Commune pourra sous-louer tout ou partie de l'Ouvrage, sous réserve d'en informer préalablement l'Emphytéote par lettre recommandée avec accusé de réception. Il est d'ores et déjà prévu que la Commune louera l'Ouvrage à l'Etat, ce qu'accepte expressément l'Emphytéote. Néanmoins, et en toute hypothèse, la Commune restera responsable des obligations lui incombant au titre de la présente convention.

10.2 D'une façon générale, la Commune doit faire respecter en toute occasion par tous les moyens et à ses frais les droits réels de l'Emphytéote. La Commune ne peut conférer aucun droit réel sur l'Ouvrage.

10.3 La Commune prendra l'Ouvrage dans l'état où il se trouvera à l'origine de la période de location, sans pouvoir ni exiger de l'Emphytéote un quelconque aménagement, ni demander une réduction ou un report de loyer, ni exercer un recours contre l'Emphytéote, sauf faute de celui-ci, même dans le cas où la Commune ne pourrait utiliser l'Ouvrage. L'Emphytéote s'engage néanmoins à procéder aux déclarations de sinistres auprès de l'assurance dommages-ouvrage.

La Commune ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer, en cas de suppression temporaire ou réduction de services collectifs ni en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause due aux effets normaux du temps. De même, la Commune souffrira, sans prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, toutes les réparations quelque incommodité qu'elles lui causent et quoiqu'elle en soit privée pendant qu'elles se font d'une partie de la chose louée, excèderaient-elles 40 jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

10.4 La Commune doit user de l'Ouvrage dans des conditions normales de sa destination et en respectant les indications données par les fournisseurs, installateurs et constructeurs, notamment celles relatives aux charges tolérées par les planchers.

La Commune doit user des lieux loués en bon père de famille et ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, l'Emphytéote de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

La Commune sera tenue de rendre à son départ l'immeuble en bon état d'entretien.

10.5 La Commune ne pourra faire dans les lieux loués, aucun travaux susceptibles d'affecter la solidité de l'ouvrage, sans le consentement exprès écrit de l'Emphytéote. Elle pourra effectuer, si elle le juge utile, à ses frais, des travaux d'aménagement et d'installations supplémentaires, sous réserve de l'approbation préalable de l'Emphytéote. Le coût de ces travaux sera réglé directement par la Commune ou ses sous locataires aux entreprises de travaux. A l'expiration de la présente convention, la Commune ne pourra exiger aucune indemnité de la part de l'Emphytéote au titre desdits travaux d'aménagement et d'installations supplémentaires réalisés par elle ou le sous-locataire.

10.6 La Commune devra faire cesser les plaintes liées à l'activité qu'elle aura affectée à l'ouvrage sans pouvoir évoquer un défaut de l'Emphytéote au titre de ses obligations de construction définies au Programme. Elle devra exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires pour que la responsabilité de l'Emphytéote ne soit jamais recherchée à ce sujet.

10.7 La Commune devra faire procéder à toutes les visites de contrôles annuelles réglementaires ou nécessaires, et notamment celles relatives à la sécurité incendie et à la sécurité des installations électriques, par les organismes compétents.

10.8 La Commune doit laisser visiter les lieux loués par l'Emphytéote et son architecte, au moins une fois par an, pendant toute la durée de la présente convention afin de s'assurer de leur état. La Commune s'engage à rendre opposable aux occupants de l'Ouvrage et à toutes personnes intervenant sur le site, les stipulations définies au présent contrat et à ses annexes.

ARTICLE 11 - Assurances

11.1 Obligations réciproques d'assurance

Pendant toute la durée de la présente convention, les polices d'assurances couvrant les risques énumérés ci-dessous seront souscrites soit par l'Emphytéote, soit par la Commune conformément aux stipulations qui suivent.

Les polices d'assurances seront souscrites auprès de compagnies notoirement solvables et habilitées à prendre en charge les différents risques d'assurance. L'Emphytéote s'engage à faire connaître à ses assureurs tous les éléments lui permettant d'apprécier le risque dans son ensemble.

L'Emphytéote devra justifier à la Commune de la souscription des polices prévues dans le cadre de la présente convention et du paiement des primes correspondantes, et ce à première demande de la Commune.

11.1.1 - Assurances de l'Ouvrage

L'Emphytéote assurera l'Ouvrage contre les différents risques suivants :

- Incendie,
- Foudre,
- Explosions,
- Chute d'aéronefs,
- Tempêtes,
- Fumées,
- Chocs de véhicules terrestres,
- Dommages causés par les eaux (et frais de recherche de fuite),
- Grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, malveillance, actes de terrorisme,
- Dommages électriques,
- Catastrophes naturelles,

et cela, dans la mesure et les limites où la garantie de ces risques peut être obtenue de sociétés d'assurances opérant sur le marché français.

La garantie s'exercera à concurrence de leur valeur à neuf de reconstruction ou de remplacement au jour du sinistre.

La valeur à neuf de l'Ouvrage fera l'objet d'une réévaluation permanente par une clause d'indexation incluse dans le contrat d'assurances.

11.1.2 - Responsabilité civile

Ces assurances seront souscrites respectivement par l'Emphytéote et par la Commune pour leur compte personnel. Ces assurances devront garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant leur incomber à l'égard des tiers en application de la législation en vigueur pour un montant maximal admis par les compagnies d'assurances.

11.1.3 Assurance des objets mobiliers et du matériel

La Commune assurera les objets mobiliers, le matériel et en général l'ensemble des biens non inclus dans la présente convention et se trouvant dans les mêmes lieux, notamment contre les risques Incendie - Explosions, Dommages électriques et Dégât des eaux.

11.1.4 Pertes d'exploitation

La Commune assurera la perte des recettes consécutive à une privation de jouissance par survenance d'un des événements énumérés à l'article 11.1.1 ci-dessus.

11.2 - Sinistres

La Commune devra avertir l'Emphytéote, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout sinistre subi ou provoqué par l'Ouvrage. La Commune fera toute déclaration aux compagnies d'assurances par lettre recommandée avec accusé de réception. L'Emphytéote lui donne d'ores et déjà, en tant que de besoin, mandat de faire ces déclarations.

Elle devra faire le nécessaire afin d'obtenir des assureurs le règlement rapide des indemnités et, notamment, soit pour son propre compte, soit pour le compte de l'Emphytéote, qui lui donne dès à présent tous mandats utiles à cet effet, effectuer toutes formalités, notamment prendre toutes mesures de sauvegarde, provoquer toutes expertises, y assister et, en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

11.2.1 – Sinistre partiel

La Commune doit assurer la remise en état de l'Ouvrage, sans restriction de sa part. En tout état de cause, elle doit continuer à payer régulièrement les loyers R1, par dérogation aux articles 1722 et 1724 du Code Civil.

La Commune percevra directement les indemnités versées par les assureurs.

11.2.2 – Sinistre total

En cas de sinistre total, ou si l'Ouvrage ne peut être réparé, la Commune devra :

- a) soit remplacer à l'identique, ou à l'équivalent, l'Ouvrage, dont la location et le paiement des loyers R1 se poursuivront nonobstant la survenance du sinistre, et ce par dérogation aux articles 1722 et 1724 du Code Civil.

- b) soit demander la résiliation de la présente convention. En réparation du préjudice subi, la Commune devra verser à l'Emphytéote une indemnité de résiliation. Elle sera égale au montant des loyers restant à échoir jusqu'à l'expiration normale de la présente convention actualisée au jour du règlement de l'indemnité au taux d'actualisation ci-dessous sans que celui-ci puisse être supérieur au taux utilisé pour le calcul des loyers. A ce montant, il conviendra d'ajouter, le cas échéant, le montant de la TVA en vigueur dès lors que cette dernière sera due.

Le taux d'actualisation est le taux de rendement sur le marché obligataire secondaire de l'obligation à taux fixe à remboursement in fine émise par la République Française, en francs français avant le 31 décembre 1998 et en euros à partir du 1^{er} janvier 1999, dont la vie moyenne résiduelle est immédiatement inférieure, à la date de la résiliation de la vie moyenne résiduelle de la présente convention. Le taux de rendement est constaté à l'ouverture du marché obligataire secondaire français 60 jours avant cette date ; s'il s'agit d'un jour férié, le taux de rendement est constaté le jour de bourse qui précède.

La Commune, par dérogation aux articles 1722 et 1724 du Code Civil, sera tenue de régler le montant du loyer R1 jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation de la présente convention. A la date de règlement de cette indemnité, et de toutes sommes restant dues à l'Emphytéote au titre de la présente convention, celle-ci sera résiliée ainsi que le Bail Emphytéotique Administratif.

11.2.3 – Sinistre non couvert

En cas de sinistre partiel ou total non couvert par une police d'assurance, ou dans le cas où les différentes polices, pour quelque cause que ce soit, ne pourraient s'appliquer, la Commune doit, quelle que soit la cause du sinistre sauf responsabilité de l'Emphytéote engagée et constatée par une décision juridictionnelle définitive, soit faire son affaire personnelle de la remise en état à ses frais, soit verser à l'Emphytéote, une indemnité de résiliation telle que calculée à l'article 17.2 ci-dessous.

En l'absence de remise en état et après règlement de cette indemnité, et de toutes sommes restant dues à l'Emphytéote au titre de la présente convention, celle-ci sera résiliée ainsi que le Bail Emphytéotique Administratif.

11.3 – Indemnités d'assurances

En cas de contestation amiable ou de procédure judiciaire entre la Commune et les assureurs, portant sur la fixation du montant des indemnités dues par ces derniers, la Commune sera tenue de payer tous les loyers venant à échéance. Elle devra, en outre, acquitter directement ou rembourser à l'Emphytéote tous les frais, droits, impôts, taxes, charges et honoraires qui seraient dus.

TITRE 3 : CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 12 - La période de location

La période de location est concomitante de la durée de la présente convention définie à l'article 6 ci-dessus.

ARTICLE 13 - Assiette de financement

L'assiette de financement est composée des éléments suivants :

- (i) des montants toutes taxes comprises décaissés par l'Emphytéote durant la période de réalisation de l'Ouvrage à savoir : travaux, honoraires, actualisation à la date de démarrage des constructions et les éventuelles conséquences financières induites par un report de délai. Les coûts d'investissement sont ceux visés à l'article 17 du Bail Emphytéotique Administratif.
- (iii) du montant des impôts, taxes et charges de toute nature supportés par l'Emphytéote durant cette période de réalisation inclus dans le prix ci-dessus ;
- (v) des intérêts intercalaires afférents au financement des Travaux et autres charges capitalisés jusqu'à la date de mise en loyers, aux taux et conditions figurant au contrat de crédit bail à souscrire par l'emphytéote.
- (vi) des commissions bancaires prévues (commission de montage et commission d'engagement.) au contrat de crédit-bail
- (vii) des redevances dues au titre du Bail Emphytéotique Administratif, capitalisées à la date de mise en loyers.

ARTICLE 14 - Loyers

14.1 Montant du Loyer

Les loyers facturés à la Commune sont établis sur les bases suivantes :

- surface utile pondérée selon les normes de la Gendarmerie Nationale, telle qu'elle résulte du permis de construire : soit 2.052.70 m2 arrondis à 2.053 m2 utiles
- moyennant un loyer annuel de 272.500 € (DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CINQ CENTS EURO) en valeur date de livraison des biens à la réception des travaux de

construction des ouvrages, prix ferme pendant les 9 premières années de location, puis révisable annuellement à compter de la dixième année d'entrée dans les lieux, comme il est dit à l'article 14-5 ci-après

Ce loyer permettra à l'emphytéote de couvrir ses charges de propriétaire qui peuvent être décomposées en deux parties :

14.2 Composantes des loyers

14.2.1 Loyer R1

Cette partie correspond au loyer financier du crédit bail mis en œuvre pour financer la réalisation des ouvrages mis à disposition de la commune dans le cadre de la présente convention

Les loyers financiers seront déterminés à partir de l'assiette de financement définie à l'article 13 ci-dessus. Ils comprendront une part correspondant à l'amortissement et une part relative aux intérêts qui s'y rapportent.

14.2.2 –Loyer R2

Cette partie est destinée à couvrir l'ensemble des charges et prérogatives incombant à l'emphytéote en sa qualité de propriétaires des biens mis à disposition, et notamment les frais de maintenance et de gestion des ouvrages : travaux de gros entretien - réparations, impôts, assurances, qui lui incombent conformément à la réglementation et aux usages en vigueur.

14.3 Périodicité – Délai de paiement

Ces loyers sont payables trimestriellement à terme échu au siège de l'Emphytéote.

A cette fin, l'Emphytéote adressera à la Commune les factures correspondantes 45 jours avant leur date d'échéance. Le règlement devra intervenir dans les 45 jours suivant la date de réception de la facture. La Commune s'engage à prendre les dispositions nécessaires afin de créditer le compte de l'Emphytéote à bonne date. A défaut, il sera fait application de l'article 14-5 2^e alinéa ci-dessous.

Un avenant actera la date de Mise à Disposition de l'Ouvrage, qui constituera la date de mise en loyers, et fixera l'échéancier de paiement des loyers, au moment de la Mise à Disposition de l'Ouvrage.

14.4 Charges Particulières

Tous frais, droits, taxes, et le cas échéant la taxe professionnelle, impôts, redevances présents ou futurs dus en raison de la possession, de la location ou de l'utilisation de l'Ouvrage sont à la charge exclusive de la Commune et seront refacturés à l'euro l'euro à la Commune, à l'échéance qui suit leur demande de mise en recouvrement, sur présentation des justificatifs nécessaires

La Commune acquittera les frais, droits, impôts, taxes et redevances, qui lui seraient directement réclamés. Par ailleurs, elle remboursera, à première demande et dans les 45 jours suivant la date de réception de la demande qui lui en sera faite, ceux qui seraient réclamés à l'Emphytéote.

14.5 Révision des loyers

Le loyer fixé ainsi qu'il est dit l'article 14-1 ci-dessus est réputé fixe pendant les 9 premières années de location des biens.

Ce loyer sera être révisé, à la fin de la 9^e année pour prise d'effet au début de la 10^e année, en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir être inférieure celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée, l'index de base le dernier index qui sera publié à la date de prise d'effet du bail (prévisionnellement mi-2008). Le loyer sera ensuite être révisé tous les ans au début de chaque période en fonction de l'évolution de cet indice.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur ou le preneur ni d'une notification par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer exigé.

- Retard de Paiement

Le paiement en retard d'un terme de loyer, ou plus généralement de toute somme que la Commune pourrait devoir à l'Emphytéote, donnera lieu à facturation à la Commune par l'Emphytéote, sans mise en demeure préalable, d'intérêts de retard calculés prorata temporis au taux T4M, majoré de 400 points de base (4 %).

Ces intérêts seront immédiatement exigibles et décomptés depuis la date d'échéance jusqu'à la date d'encaissement du paiement par l'Emphytéote. Ils seront capitalisés, s'ils sont dus pour une année entière, conformément à l'article 1154 du Code Civil.

ARTICLE 15 - Conditions et charges

Par dérogation aux articles 1722 et 1724 du Code Civil, l'arrêt de l'utilisation de l'Ouvrage, pour quelque cause que ce soit, notamment détérioration, avaries, réparations, entretien, grève, sinistre, ne peut entraîner aucune diminution ou report de loyer même si cet arrêt excède 40 jours sauf si l'arrêt de l'utilisation est le résultat prouvé d'une mauvaise exécution par l'Emphytéote de ses obligations définies par les présentes. L'Emphytéote pourra toutefois convenir avec la commune une indemnisation qui lui permettrait de couvrir partiellement le préjudice qu'elle aura subi. Il est toutefois précisé que cette indemnisation ne pourra en aucun cas nuire au remboursement de l'emprunt souscrit pour financer la réalisation des ouvrages mis à disposition et au paiement des charges fixes inhérentes à l'opération (impôts fonciers, assurances, ...).

La Commune n'exercera aucun recours ni réclamation contre l'Emphytéote pour tout trouble et/ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage ou du préjudice, l'Emphytéote donnant dès à présent à la Commune mandat d'agir en son nom si besoin est, à l'exclusion des garanties dues sur les ouvrages.

Toutes les sommes que l'Emphytéote pourrait être appelé, pendant la durée de la présente Convention de Mise à Disposition ou lors de son expiration conventionnelle, de sa résiliation ou de toute autre fin anticipée, à reverser à l'Administration Fiscale au titre d'une éventuelle régularisation de la TVA ayant grevé l'investissement en exécution de l'article 210 de l'annexe II du CGI seront refacturées à la Commune.

ARTICLE 16 - Frais – Timbre – Enregistrement – Taxe de Publicité Foncière

La Commune supportera tous les droits de timbre, droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière relatifs à la présente convention.

La Commune supportera le salaire du conservateur, au motif que ce bail d'une durée supérieure de douze ans est soumis à publication.

TITRE 4 - FIN DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION**ARTICLE 17 - Résiliation de la Convention de Mise à Disposition pour motif d'intérêt général***17.1 Délai de préavis*

La Commune peut résilier unilatéralement le Bail Emphytéotique Administratif et la Convention de Mise à Disposition, pour motif d'intérêt général, les deux conventions étant indivisibles l'une de l'autre.

La résiliation doit être précédée d'un préavis, notifié à l'Emphytéote par lettre recommandée avec accusé réception, de 3 mois.

17.2 - Conséquences financières de la résiliation

Les conséquences financières de la résiliation sont celles prévues à l'article 22 « Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général » du Bail Emphytéotique Administratif.

ARTICLE 18 - Résiliation de la Convention de Mise à Disposition pour faute de l'Emphytéote

La Commune peut résilier le Bail Emphytéotique Administratif et la Convention de Mise à Disposition, pour faute de l'Emphytéote dans les conditions et selon les modalités de l'article 23 « Résiliation pour faute de l'Emphytéote » du Bail Emphytéotique Administratif.

ARTICLE 19 - Résiliation de la Convention de Mise à Disposition pour faute de la Commune

En cas de manquement grave et notamment en cas de défaut de paiement d'un seul loyer ou en cas de manquements répétés de la Commune à l'une de ses obligations contractuelles substantielles entraînant la résiliation pour faute de la présente Convention de Mise à Disposition, l'Emphytéote demandera à la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception de se conformer à ses obligations contractuelles. La Commune disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception du courrier valant mise en demeure pour se conformer à ses obligations contractuelles.

Passé ce délai, l'Emphytéote sera en droit de demander à la Commune, qui s'y oblige, par lettre recommandée avec accusé de réception de résilier la présente convention dans un délai maximal d'un mois à compter de la réception de la demande de résiliation.

Les offres de payer ou d'exécuter ultérieures, le paiement ou l'exécution après terme ne peuvent enlever à l'Emphytéote le droit de demander la résiliation encourue.

La résiliation de la convention de mise à disposition entraînera la résiliation du bail emphytéotique administratif et le paiement à l'Emphytéote de l'indemnité en application des stipulations de l'article 22 « Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général » du Bail Emphytéotique Administratif.

ARTICLE 20 - Garantie de l'Emphytéote en cas de résiliation

En cas de résiliation de la Convention de Mise à Disposition, quel qu'en soit le motif, la Commune garantira l'Emphytéote de toutes obligations découlant de conventions passées par la Commune avec des tiers.

ARTICLE 21 - Remise du bâtiment et des installations

A l'expiration du Bail Emphytéotique Administratif et de la présente convention, pour quelque cause que ce soit, sauf prorogation, la remise à la Commune de l'Ouvrage sera effectuée par l'Emphytéote dans les conditions et selon les modalités prévues par le Bail Emphytéotique Administratif.



TITRE 5 : CLAUSES DIVERSES**ARTICLE 22 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif désigné à la comparution des Parties.

ARTICLE 23 - Règlement des litiges

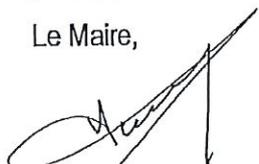
Les litiges relatifs à l'application de la présente Convention de Mise à Disposition et du Bail Emphytéotique Administratif seront soumis au Tribunal Administratif dont dépend territorialement la Commune.

Au préalable, les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

Il sera ainsi institué une instance de conciliation, dont un membre sera désigné par la Commune, un autre par l'Emphytéote, et le troisième par les deux premiers, ou à défaut d'entente, par le Président du Tribunal Administratif dont dépend territorialement la Commune.

A Besançon, le 7 Septembre 2007

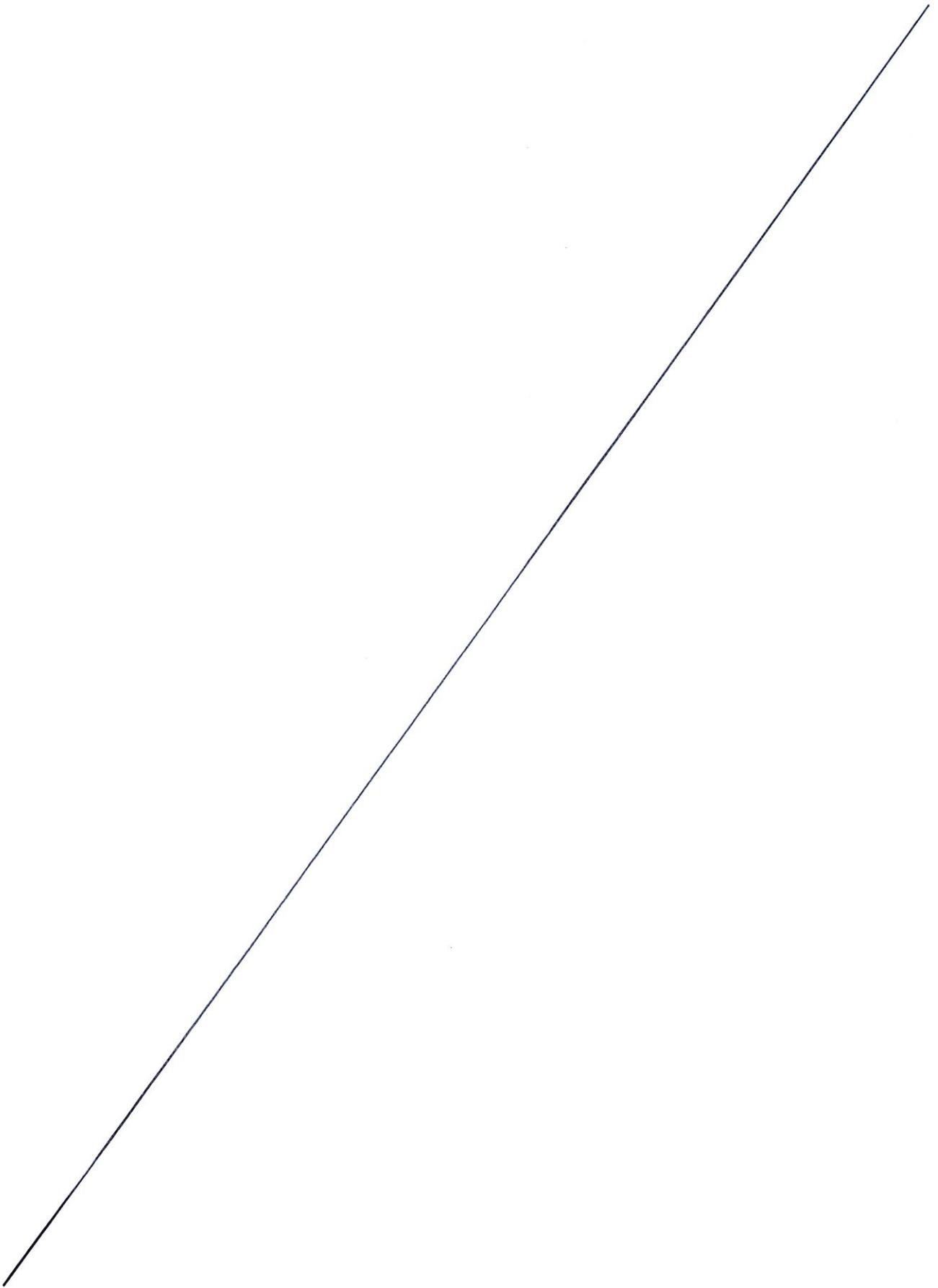
Pour la Commune de Bavans,
Le Maire,


M. Yves RICHARD.



Pour la SAIEMB IE,
Le Président Directeur Général


M. Jean-Louis FOUSSERET.



Annexe 3

Direction Générale des Finances Publiques
 Direction Départementale des Finances Publiques du Doubs
 POLE GESTION PUBLIQUE
 DIVISION DOMAINE
 17 rue de la Préfecture
 25043 BESANCON CEDEX
 Tél. 03 81 65 36 00
 ddftp25.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr.

N° 7300

Pour nous joindre :

Évaluateur : Nelly EUVRARD

Adresse : Centre des Finances Publiques

1 rue Pierre Brossolette 25214 MONTBELIARD Cedex

Téléphone : 03 81 32 62 24

Courriel : nelly.euvrard2@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2017 – 048 L 146

Ref LIDO PED : 2017 25 048 L 139

RAPPORT D'ÉVALUATION

AVIS VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : CASERNE DE GENDARMERIE

ADRESSE DU BIEN : 1 ROUTE DE PRÉSENTVILLERS 25550 BAVANS

VALEUR LOCATIVE : 256 000 €

1 - Service consultant : Commune de Bavans 1 rue des Fleurs 25550 BAVANS.
 Affaire suivie par : M Hervé BEPOIX DGS. Référence AT/HB

2 - Date de la consultation : Courrier du 20/02/2017 ,

Date de réception : 21/02/2017 .

Date de visite : RDV demandé par mail du 27/02/2017 .visite effectuée le jeudi 16 mars 2017 après-midi .

Date de constitution du dossier en état : 21/02/2017

Date de réception renseignements complémentaires :

Date de report de délai : courriel du 20/03/2017

Date limite délai reporté : 14/04/2017 .

Rapport initial du 22/03/2017 envoyé à Mme MARTIN le 22 /03/2017 : le loyer est supérieur à la valeur locative .

Fiche de saisine à ISE (Info Service Evaluations) le 15/06/2017

Réponse de l' ISE du 10/07/2017 , demande complémentaire le 18/07, réponse ISE le 17/08

Lettre d' attente à la mairie de Bavans le 13/07/2017 .

3 - Opération soumise au contrôle (objet et but) : Valeur locative dans le cadre du renouvellement du bail ; le bail actuel expirera au 30/11/2017 .

4 - Propriétaire présumé :

- du terrain : Commune de Bavans ,
- des constructions : Emphytéote : Société SAIEMB 1 place de l' Europe 25000 BESANCON.

5 - Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de BAVANS

Rappel du cadre juridique :

La caserne de gendarmerie a été construite dans le cadre de la Loi d' Orientation et de Programmation pour la Sécurité Intérieure (LOPSI) loi n° 2002- 1094 du 29/08/2002 , art L 1311-2 du CGCT et note autographiée de la direction Générale bureau F3 dossier n° CD04-003915 du 8/04/2004) .

La commune , propriétaire du terrain d' assiette l' a loué à la Sté SAIEMB par bail emphytéotique administratif moyennant un loyer annuel de 1 € à charge pour cette société d' édifier l' ensemble immobilier .

Les constructions seront la propriété du preneur (Sté SAIEMB) pendant la durée du bail emphytéotique (35 ans + la durée de construction de la caserne) et à l' issue du bail du bailleur (commune) .

La Commune verse un loyer à la SAIEMB pour la prise en location des constructions et sous-loue les mêmes biens à l' Etat - gendarmerie.

Désignation cadastrale :

Parcelle cadastrée section AD n° 552 lieudit Champ au Prêtre d' une contenance de 64 a 95 ca .

Situation :

sur les hauteurs de Bavans à proximité du lotissement NEOLIA .L' adresse principale est 1 route de Présentevillers et les bâtiments d' habitation 4 impasse des Groseillers .

Descriptif :

Date de construction : 2008 .



L' ensemble immobilier comprend les locaux administratifs et techniques ainsi que les logements (18 pour les sous-officiers et 4 pour les gendarmes auxiliaires) répartis en 7 bâtiments séparés :

* un bâtiment à usage professionnel dénommé bâtiment D abritant les bureaux , locaux de service et garages de plein – pied et sur un seul niveau situé à l' avant avec accès sur la route de Présentevillers ; revêtements dalflex dans bureaux et couloir , carrelage dans sanitaires , fenêtres en PVC DV , chauffage au gaz avec chaudière à ventouse . Absence de salle de réunion .

* 3 bâtiments sur 2 niveaux dénommés A1 , A2 et A3 et comprenant chacun 1 T3 et 1 T4 au RDC et 2 T4 à l' étage ;

* 2 bâtiments sur 2 niveaux dénommés B 1 et B 2 comprenant l'un : 1 T 6 et 1 T5 en duplex et l'autre 2 T5 en duplex ;

* un bâtiment sur 2 niveaux dénommé C comprenant
au RDC : 2 T1 , 1 T2 , à l'étage : 2 T1 et 1 T3 .

Chaque logement dispose d'un cellier ou débarras à l'intérieur du logement et d'un balcon ou terrasse ; carrelage dans les pièces humides et séjours , revêtements dalflex dans les autres pièces ; fenêtres PVC DV, volets roulants , chaudière au gaz individuelle installée dans la cuisine , sèche – serviettes dans les sdb .

Petits bâtiments à usage de caves ou de local vélos (4 par bâtiment) .

Pas de garages pour les logements ; les voitures peuvent être stationnées devant les logements ; les terrasses en rdc n'ont pas été aménagées par le propriétaire .

L'ensemble de la propriété est clôturée avec un portail d'accès aux locaux de service sécurisé et un portail d'accès aux divers logements . Un devis est en cours pour la réfection du portail d'accès aux logements .

Tableau détaillé des logements :

Bâtiment	niveau	type	SH	cave	terrasse	balcon	caractéristiques
A 1	rdc	T4	84,85	Cellier intégré		8,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
	rdc	T3	74,06	Cellier intégré		8,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
	étage	T4	84,85	Cellier intégré		8,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
	étage	T4	85,26	Cellier intégré		8 ,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
A 2	rdc	T4	84,85	Cellier intégré		8,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
	rdc	T3	74,06	Cellier intégré		8,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
	étage	T4	84,85	Cellier intégré		8,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
	étage	T4	85,26	Cellier intégré		8 ,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
A 3	rdc	T4	84,85	Cellier intégré		8,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
	rdc	T3	74,06	Cellier intégré		8,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
	étage	T4	84,85	Cellier intégré		8,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
	étage	T4	85,26	Cellier intégré		8 ,60	1WC , 1 baignoire , 1 lavabo sur colonne
B 1	Duplex 0+1	T6	120,52	3,44	12,77		Au RDC : 1WC ;à l'étage : 1 WC , 1 douche et 1 lavabo sur colonne , 1 baignoire et vasque double
	Duplex 0+1	T5	103,82	3,44	17,47		Au RDC : 1WC ;à l'étage : 1 WC , 1 douche et 1 lavabo sur colonne , 1 baignoire et vasque double
B 2	Duplex 0+1	T5	103,82	3,44	17,47		Au RDC : 1WC ;à l'étage : 1 WC , 1 douche et 1 lavabo sur colonne , 1

							baignoire et vasque double
	Duplex 0+1	T5	103,82	3,44	17,47		Au RDC : 1WC ; à l' étage : 1 WC , 1 douche et 1 lavabo sur colonne , 1 baignoire et vasque double
C	rdc	T 1	24,77			8,75	1 WC , 1 douche , 1 lavabo
	rdc	T 1	24,77			8,75	1 WC , 1 douche , 1 lavabo
	rdc	T 2	55,63			8,75	1 WC , 1 baignoire , 1 lavabo
	rdc	cave		3,06 x 6 = 18,36			
	étage	T 1	24,77			8,70	1 WC , 1 douche , 1 lavabo
	étage	T 1	24,77			8,70	1 WC , 1 douche , 1 lavabo
	étage	T 3	72,94			8,70 x 2 =17,40	1 WC , 1 baignoire , 1 lavabo

Récapitulatif logements par type :

Type	surface	nombre	Total surface
T1	24,77	4	99,08
T2	55,63	1	55,63
T3	74,06	3	222,18
T3	72,94	1	72,94
T4	84,85	6	509,10
T4	85,26	3	255,78
T5	103,82	3	311,46
T6	120,52	1	120,52
Total		22	1646,69

Bâtiment D : locaux de service et techniques

nature	affectation	surface	coefficient	SUP
Locaux de service	bureau	190,70	1	190,70
	divers	128,26	1	128,26
	Sous total	318,96	1	318,96
Locaux techniques	garages	85,78	0,5	42,89
	Magasin ,ingrédients ,groupe électrogène	30,22	0,5	15,11
	Sous total	116	0,5	58
total		434,96		376,96

Tableau récapitulatif des surfaces :

Nature	SUB	Coefficient de pondération	SUP
22 logements : 4 T1 , 1 T2 , 4 T3 , 9 T4 , 3 T5 , 1 T6	1646,69	1	1646,69
Local à vélo , caves	32,12	0,3	9,63
Balcons , terrasses	229,43	0,1	22,94
Sous-total 1	1 908,24		1 679,26
Lovaux administratifs : bureaux	318,90	1	318,90

Locaux techniques : garages , magasin , local ingrédients , groupe électrogène	116	0,5	58
Sous – total 2	434,96		376,90
Total	2 343,20		2056,16
Total arrondi			2056
Total arrêté à	2 343,20		2053

Dans les deux rapports précédents (2006 48 L 1092 et 2006 48 L 1191) la SUP a été arrêtée à 2053 m² , on retiendra donc ce chiffre .

6- Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

classé dans la ZAC Les Hauts de Bavans .

7 - Origine de propriété :

Acquisition du terrain par la commune sur NEOLIA le 31/05/2007 pour le prix de 250 000 € soit 38,49 €/m² .Constructions achevées en 2008 .

8 – Situation juridique actuelle :

Le bail de sous-location a été signé le 26/11/2008 pour une durée de 9 ans à compter du 01/12/2008 soit jusqu' au 30/11/2017 ; le loyer a été fixé à 272 500 € annuel et non révisable pendant la durée du bail ; le loyer actuel est donc de **272 500 €** soit rapporté à la Surface totale de **2343,20 m²** une valeur unitaire de **116,29 € annuelle et 8,13 € /mensuelle** .

Cette valeur anticipait la hausse de l' indice INSEE pendant les 9 premières années du bail .

Ce loyer a été déterminé comme suit :

Le service avait fixé initialement la valeur locative à **228 250 € TTC soit 111,17 €/m²** (avis du 23/10/2006) , cette valeur a été refusée par la mairie de Bavans ; après réunion le 27/11/2016 de toutes les parties le service a recalculé la valeur locative comme suit :

* 2053 m² x 123,60 € = 253 750,80 € arrondie à **253 750 €** , cette somme correspondait au montant du loyer versé par la commune de BAVANS au constructeur (Sté SAIEMB) ;

* et sur demande de la gendarmerie cette VL a été révisée en fonction de la hausse de l' indice INSEE du 2ème trim 2005 au 2ème trim 2006 soit 4,93 % et rapporté à une période de 18 mois (durée entre le début et l' achèvement de la construction) soit 7,39 % :

253 750 € x 7,39 % = 272 502,13 € arrondie à **272 500 €** selon avis du 29/11/2006.

9 – Date de référence : sans objet

10 - Détermination de la méthode :

Lors du renouvellement du bail, le nouveau loyer sera estimé par le service des domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l' indice du coût de la construction publié par l' INSEE intervenue pendant la période considérée (indice de référence : 1er trimestre 2008) .

Compte tenu de la spécificité du bien à évaluer, deux études de marché seront conduites, l'une relative aux appartements et bureaux et l'autre relative aux gendarmeries

10-A Etude du marché locatif local des appartements, garages et bureaux

• Appartements :

Il n'existe pas de base répertoriant les loyers effectifs ; l'étude de marché est réalisée à partir des offres relevées sur la commune de Bavans et des communes voisines relevées dans le Bon Coin à la date du 06/03/2017 en ce qui concerne les logements . Pas de références en T6 .

Ces offres sont listées sur l'annexe 2017 48 A 146 jointe au présent dossier .

Le service retient les valeurs suivantes :

Type	Surface	VL/m /m²	VL mois	VL arrondie	VL an	Vlan/m²	Nombre	VL total
T1	24,77	14 €	346,78 €	350 €	4 200 €	169,56 €	4	16 800 €
T2	55,63	9 €	500,67 €	500 €	6 000 €	107,85 €	1	6 000 €
T3	72,94	8,50 €	619,99 €	620 €	7 440 €	102,00 €	1	7 440 €
T3	74,06	8,50 €	629,51 €	630 €	7 560 €	102,08 €	3	22 680 €
T4	84,85	8,25 €	695,06 €	695 €	8 340 €	98,99 €	6	50 040 €
T4	85,26	8,25 €	703,39 €	703 €	8 436 €	98,94 €	3	25 308 €
T5	103,82	7,60 €	789,03 €	789 €	9 468 €	91,19 €	3	28 404 €
T6	120,52	7,50 €	903,90 €	904 €	10 848 €	90 €	1	10 848 €
total								167 520 €

• Locaux de service : bureaux :

par référence aux locations de bureaux :

pas d'offres dans le Bon Coin sur Bavans et communes voisines ;

comparaison avec 3 locations effectives et 1 offre :

commune	adresse	occupant	CN	surfaces	Parkings souterrains	Parkings x 0,5	SUP	Loyer an	Loyer m²/an
Montbéliard	8 av Gambetta	Pôle Emploi	2013	1226	625	312	1538	208 000 €	135 €
Montbéliard	6 r Armand Bloch	SAS CETEC	2008	696			696	99 104 €	142 €
Montbéliard	Centre ville			416			416	57 264 €	138 €
Montbéliard	2 av des Alliés	Agence Immobilière	2009	315			315	45 000 €	143 €
	moyenne								139,50 €

TC 1 : Bâtiment récent sur 2 niveaux avec 20 parkings souterrains , labellisé certivée BBC Effnergie ; entrée public avec portes automatiques , SAS avec volet métallique ; barrière et porte de parking automatique ; VMC double flux , chauffage rafraichissement par PAC Air / eau BSO .situation proche du centre ville et de la gare .

Loyer HT et HC en 2013 : 205 632 € et 207 922 € arrondi à 208 000 € après revalorisation par indice ILAT .

TC 2 : lots dans un immeuble tertiaire sur 2 niveaux + sous – sol .

TC 3 : offre de location par agence OGT courant août 2016 .

TC 4 : bureaux sur 2 niveaux en centre ville et à proximité de la gare .

Compte tenu de ces éléments tous situés à Montbéliard, le service retient une valeur de **130 €/m² pour les locaux à usage de bureaux** soit une valeur locative de :
318,90 m² x 130 € = 41 457 €.

(à titre d'information le service a retenu en 2016 une valeur de 140 €/m² pour la nouvelle Sous-Préfecture de Montbéliard et la DDT avenue Joffre à Montbéliard).

• **Garages et locaux techniques :**

Les locaux et en particulier les garages étant moins bien ou peu aménagés une valeur inférieure sera retenue ; pas d'offres de biens similaires dans Le Bon Coin. Mais la valeur doit être supérieure à celle des entrepôts ; on repartira des données figurant dans la côte CALLON pour les locations d'entrepôt : la fourchette est comprise entre 37 €/m² (Baume les Dames) et 59 €/m² (Besançon), à Montbéliard 45 €/m² et Sochaux : 49 €/m².

Le service retient une valeur de **70 €** soit une VL de 116 m² x 70 € = **8 120 €.**

• **Caves et local à vélos séparés :**

on retiendra une valeur inférieure au prix de location de garage individuel (fourchette variant de 35 € à 55 € en fonction de l'état et de la situation des biens avec dominante ç 50 € pour des surfaces de 12 à 15 m² ;

Nature	Surface	VL mois	VL an	nombre	VL totale
Cave ou local vélos	3,06	15 €	180 €	6	1 080 €
Cave ou local vélos	3,44	18 €	216 €	4	864 €
Total					1 944 €

Récapitulatif des valeurs locatives :

Nature	VL
22 logements : 4 T1, 1 T2, 4 T3, 9 T4, 3 T5, 1 T6	165 204 €
Local à vélo, caves	1 944 €
Balcons, terrasses	Intégré avec logement
Sous-total 1	167 148 €
Locaux administratifs : bureaux	41 457 €
Locaux techniques : garages, magasin, local ingrédients, groupe électrogène	8 120 €
Sous-total 2	49 577 €
Total	216 725 €
Total arrondi	217 000 €
Soit VL au m² SUP	105,69 €

soit une valeur locative estimée à 217 000€

10B-Etude de marché des gendarmeries

Le tableau ci-dessous retrace les loyers des gendarmeries présentant les mêmes caractéristiques (année de construction) que la gendarmerie de Bavans

commune	Logements m ²	bureaux et garages m ²	S totale	Date de construction	Loyer annuel	Loyer an/m ²
Saint - Vit	1241	381	1622	2005	180 850 €	111,50 €
Bethoncourt	1671	373	2044	2008	203 000 €	99,31 €
Etupes	2981	756	3737	2008	422 000 €	112,92 €
Hérimoncourt	1063	330	1393	2008	157 500 €	113,06 €
Moyenne						109,19 €

soit une valeur locative estimée à 255 854€
 $2343,20 \text{ m}^2 \times 109,19 \text{ €} = 255 854 \text{ €}$.

12 – Eléments particuliers à retenir pour l'estimation :
 Elément de plus value: espace aéré, clôturé et sécurisé.

13 – Estimation antérieure (le cas échéant) :

la valeur locative estimée en 2006 s'élève à 272 500 € :
 Le rapport ne fait référence à aucune référence de loyer de logement sur Bavans et communes voisines car l'étude de marché a été conduite avec les valeurs locatives retenues pour les baux de gendarmerie de Bethoncourt , Saint – Vit et Etupes :

Gendarmerie	VL initiale en fonction du marché locatif	Loyer annuel après réunion	locaux	SUP	Loyer an/m ²	Dossier
Saint - VIT	176 215 €	180 850 €	13,5 unité logement	1646	104,39 €	2005 527 L 437
Bethoncourt	180 000 €	203 000 €	16 logements + LT	2007	99,32 €	2005 057 L 881
Etupes	321 000 €	422 000 €	31 logements + 1 studio	3728	113,20 €	200 5 228 L 1433

14 – Fixation de la valeur locative :

La 1ère étude de marché du parc locatif aboutit à une valeur vénale de 217 000€, soit une forte baisse de 55 500 € représentant 20,36 % du loyer actuel peu réaliste et concerne des locaux unitaires ne présentant pas la configuration d'une caserne de gendarmerie. Pour ces motifs , elle ne sera pas retenue.

La 2ème étude de marché du parc locatif de gendarmerie aboutit à une valeur vénale de 256 000€, soit une baisse de 16 500€ représentant environ 6 % du loyer actuel sur 9 ans plus conforme à la réalité. C'est donc le résultat de cette étude de marché « gendarmerie » plus pertinente qui sera retenu.

14a/ Rappel des éléments de contexte existant lors des précédentes évaluations des valeurs locatives de gendarmerie.

En 2009 (installation de la brigade le 04/04/2009 suite à des retards dans les travaux) le maire d' **Etupes** avait refusé de signer le bail en raison du différentiel entre le loyer invariable dans son montant reçu de l' Etat gendarmerie et la redevance révisée annuellement due par la commune au constructeur ; réunion avec le sous-préfet qui a conforté France Domaine et a promis d' allouer des subventions à la commune .

Le loyer de 422 000 € était supérieur au marché locatif en 2009 (la VL résultant du marché 2009 ressortait à 355 387 €) .

De même en 2012 la commune de **Bethoncourt** a saisi la MEEF (Mission Action et Expertise Economique) de la DRFIP qui a procédé à une enquête ; le loyer de 203 000€ correspondait à la fourchette très haute pour les bureaux (garages compris) et supérieur au marché pour les logements .

Dès lors que les loyers initiaux étaient largement supérieurs au marché locatif local , il est difficile de les baisser fortement .

Néanmoins, dès lors que ces valeurs locatives sont devenues des loyers objets de contrat de bail, ils concourent à la formation du marché locatif des gendarmeries.

14 b/ Réponse de l' ISE :

Dans la mesure où l' Etat n' a pas vocation à devenir propriétaire des constructions le nouveau loyer doit être fixé à la valeur locative de marché ;

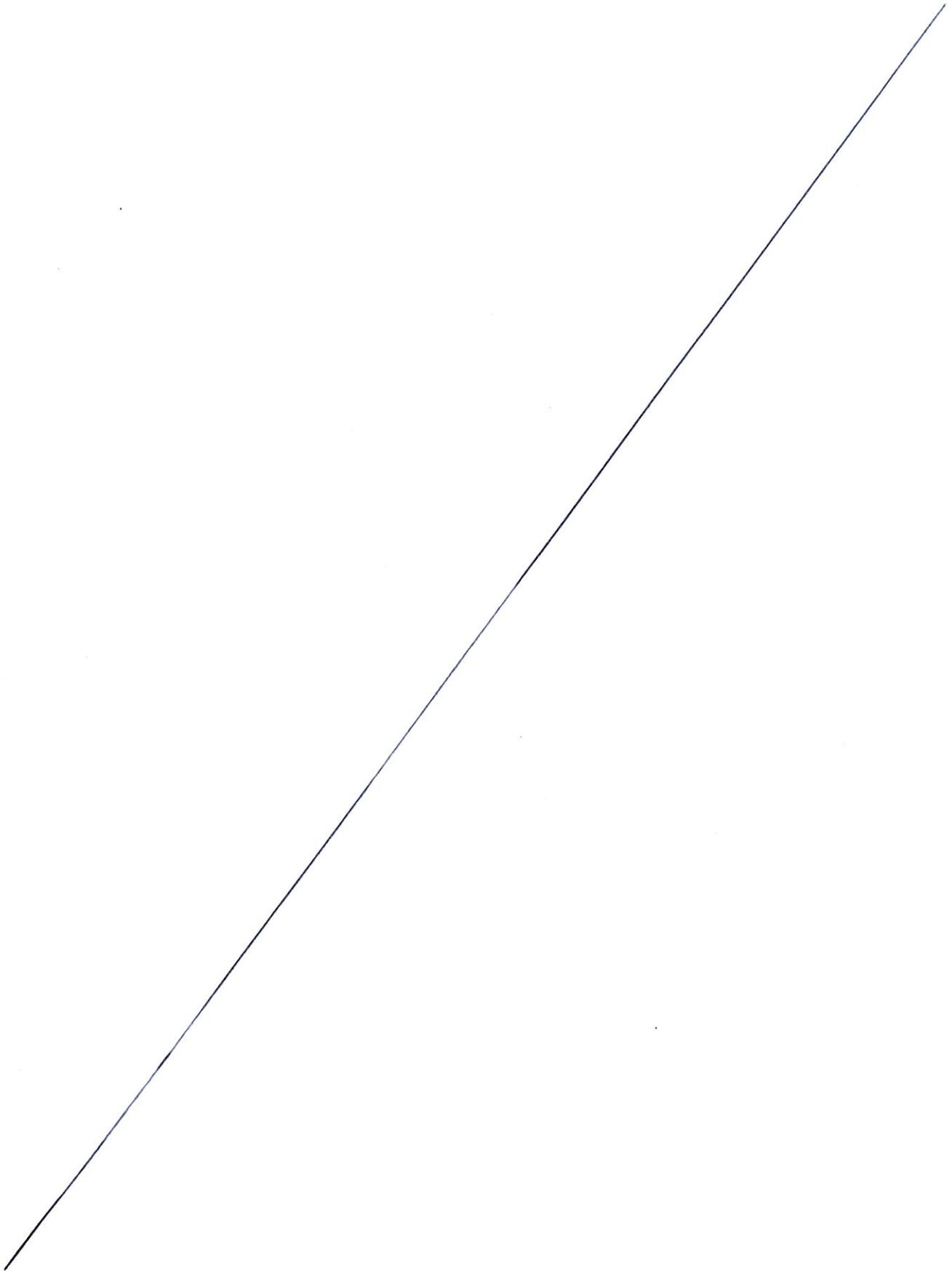
S'il existe un désaccord avec la commune, la note du 13/07/2005 préconise que le ministère concerné acquiert les terrains d' assiette et consente des AOT constitutives de droits réels , LOPPSI justifiant le versement de loyers financiers dans la mesure où l' Etat serait à terme propriétaire des constructions . En fait cette solution ne peut être envisagée à posteriori lorsque le montage financier existe déjà.

**Il est donc proposé de retenir une valeur locative de 256 000€
soit $2343,20 \text{ m}^2 \times 109,19 \text{ €} = 255 854 \text{ €}$ arrondie à 256 000 €**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles relatives à la constructibilité du bien ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

A Montbéliard , le 25 septembre 2017

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques du Doubs
et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques
Nelly EUVRARD



Annexe 4.1

Commune de



**Madame le Maire
de la Commune de BAVANS**

à

Madame la Trésorière
Centre des Finances Publiques
01 Place de l'Europe
25630 SAINTE SUZANNE

Nos réf : AT/HT

Bavans, le 1^{er} décembre 2017

Objet : Gendarmerie de Bavans

Madame le Trésorière,

Par la présente, je souhaite attirer votre attention sur les conditions d'exécution des contrats suivants qui ont permis la construction en 2008 de la gendarmerie de Bavans (22 logements ainsi que des locaux administratifs et techniques) :

- Le Bail Emphytéotique Administratif (BEA) signé entre la Commune de Bavans et l'emphytéote SAIEMB devenu AKTYA filiale de la Société d'Équipement du département du Doubs - sedD,
- La Convention de Mise à Disposition des locaux annexée au BEA signée entre le bailleur AKTYA et la Commune de Bavans,
- La Convention Tripartite signée entre l'organisme de financement Dexia, la Commune de Bavans, et la société AKTYA,
- Le bail de sous-location de l'ensemble immobilier signé entre les services de l'Etat et la Commune de Bavans.

Rappel du contexte :

En 2006, dans le but d'implanter, pour les besoins des services de l'Etat, une gendarmerie sur la ville de Bavans, la Commune a contracté un prêt bancaire (d'une durée de remboursement de 49 ans) pour acquérir la parcelle référencée AD n° 552 appartenant à la société Néolia. Ensuite, via le BEA, la Commune a mis à disposition ce terrain à l'emphytéote AKTYA, également maître d'ouvrage, pour la conception, la construction, le financement et la maintenance de la caserne de gendarmerie.



Le financement de l'ensemble immobilier a été assuré par l'organisme financier DEXIA aux termes d'un contrat de crédit-bail avec AKTYA et de la convention tripartite.

Puis, l'ouvrage réalisé a été donné à bail par l'emphytéote AKTYA à la ville de Bavans dans le cadre de la convention de mise à disposition moyennant le paiement de loyers.

Enfin, ces locaux ont été sous-loués aux services de l'Etat par la commune.

Situation actuelle :

Depuis le 1^{er} décembre 2017, les contrats cités ci-dessus sont en place depuis 9 ans. Passé ce délai, sont prévues une revalorisation annuelle du loyer payé par la Commune à la société AKTYA (article 14.5 de la Convention de Mise à Disposition) ainsi qu'une réévaluation du loyer perçu par la Commune, basée sur l'avis émis par les services de France Domaine sur la valeur locative des locaux (conditions du bail de sous-location).

Jusqu'au 30 novembre 2017, les loyers perçus et payés par la Commune étaient équivalents. Or, si l'on applique les clauses de renouvellement du bail de sous-location, le montant des loyers perçus sera amené à baisser (rapport d'évaluation de la valeur locative des locaux émis par France Domaine et reçu par la Commune mi-octobre). De même, si l'on applique l'article 14.5 de la convention de mise à disposition, celui des loyers payés sera lui amené à augmenter (indexation du loyer selon l'évolution de l'indice du coût de construction).

Difficultés pour la Commune :

La Commune, comme indiqué précédemment, a acheté le terrain via un prêt bancaire qu'elle doit rembourser jusqu'en 2055. De plus, les services de gendarmerie n'ayant pas de services techniques dédiés, la Commune a maintenu les locaux en état durant les neuf années qui viennent de s'écouler (remplacement des luminaires, dépannage divers sur les chaudières, les clôtures, dans les appartements...etc). Cette maintenance a été réalisée à travers ses propres moyens humains et financiers, alors qu'elle n'était aucunement tenue de le faire. La volonté de collaboration avec les services de l'Etat et la volonté de faciliter le travail quotidien des gendarmes en leur maintenant un cadre de vie décent ont été les fils conducteurs qui nous ont poussés à faire le choix de ne jamais refacturer les interventions, malgré le coût important qu'elles représentent pour la Commune.

Au vu de ces charges et au vu des baisses de dotation successives qu'a subi la Commune, elle n'aura pas la capacité financière pour assurer la prise en charge du delta qui résulterait de l'application de ces clauses de revalorisation à la baisse pour les loyers perçus d'une part, et à la hausse pour les loyers payés d'autre part.

Le but de ce courrier est de réunir tous les acteurs concernés par ce dossier, afin que nous puissions analyser la situation et voir ensemble les marges de manœuvre qui nous permettraient de pérenniser les contrats qui nous lient.

Vous trouverez ci-dessous un lien "doodle", qui vous permettra de renseigner vos disponibilités sur les dates et horaires proposés :

<https://doodle.com/poll/gq2sgbdy7nvh7hdk>

Afin que le Directeur Général des Services de la Commune vous communique la date retenue (date la plus consensuelle en fonction de vos disponibilités renseignées sur "doodle"), merci d'envoyer, dès réception du présent courrier, vos adresses email respectives à l'adresse suivante: dgs@bavans.fr .

Si vous souhaitez obtenir la copie des différents contrats ou d'avantage de précisions concernant ce dossier, vous pouvez les demander par mail à l'adresse dgs@bavans.fr ou par téléphone au 06 85 25 34 54.

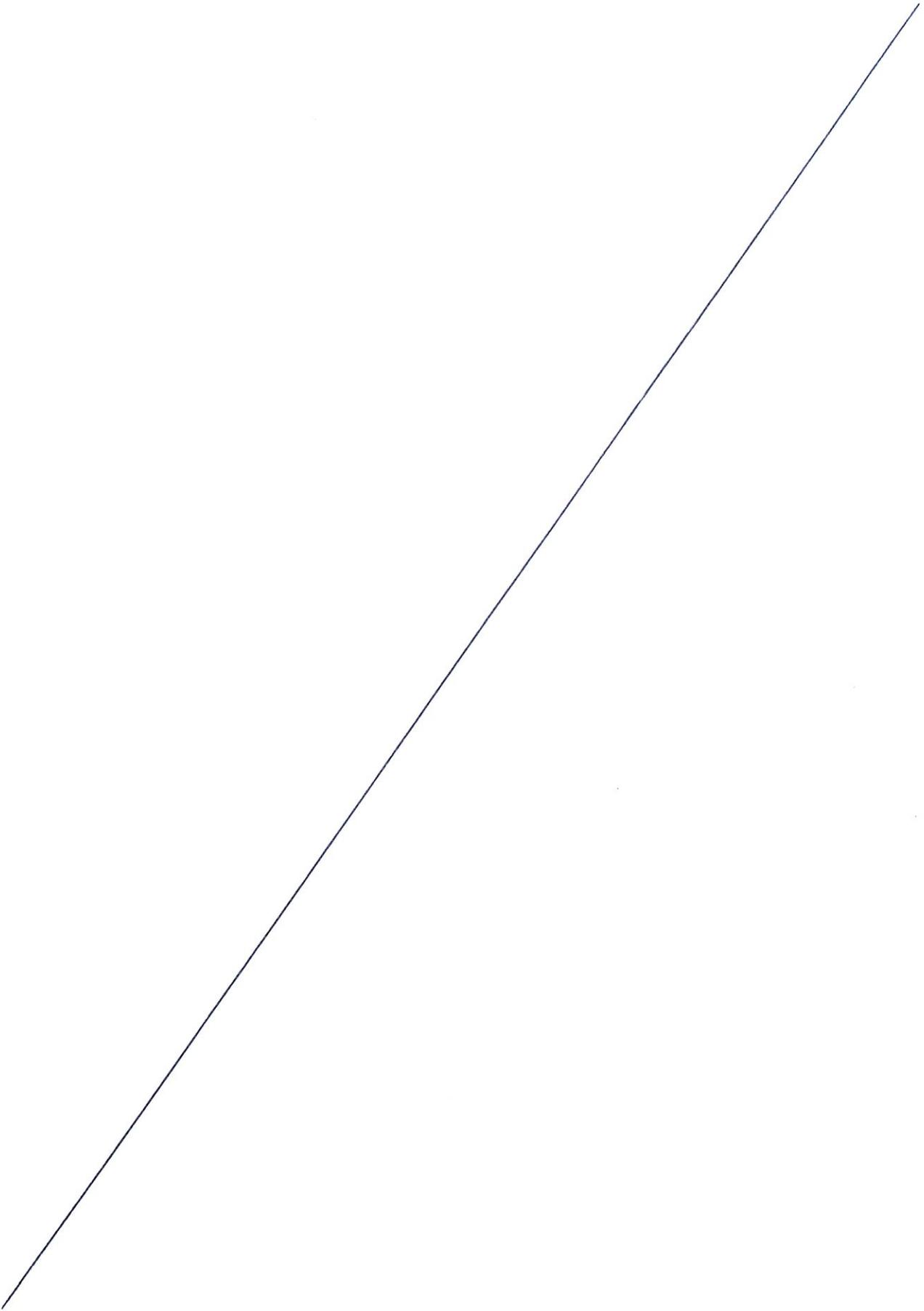
Dans l'attente d'un retour de votre part, je vous transmets, **Madame le Trésorière**, mes salutations les plus sincères.

Madame le Maire,

Agnès TRAVERSIER

Destinataires :

- **Monsieur le Sous-Préfet Jackie LEROUX-HEURTAUX** - Sous-Préfecture - 43 Avenue du Maréchal Joffre - BP 247 - 25204 MONTBELIARD Cedex,
- **Monsieur Pierre ROYER** - Direction Départementale des Finances Publiques - 63 Quai Veil Picard - 25000 BESANÇON
- **Madame Dominique PARTENSKY** - Centre des Finances Publiques - 01 Place de l'Europe - 25630 SAINTE SUZANNE
- **Adjudant Chef SULPIZIO** - Gendarmerie Nationale - 26 rue des Justices - 25031 BESANÇON Cedex
- **Adjudant Chef BOURGEOIS** - Gendarmerie Nationale- 01 Route de Présentevillers - 25550 BAVANS
- **Monsieur Fabrice KOELLER** - Directeur du pôle construction - AKTYA - 6 rue Louis Garnier - BP 1513 - 25008 BESANÇON Cedex
- **Monsieur Pascal GAUTHIER** - Directeur de la gestion locative - AKTYA - 6 rue Louis Garnier - BP 1513 - 25008 BESANÇON Cedex
- **Monsieur GRIHANGE Julien** - DEXIA - serviceclientbail@dexia.com



COMPTE RENDU REUNION DU 09 JANVIER 2018
LOYERS
CASERNE de GENDARMERIE

Nos réf : AT/DB

Personnes présentes :

- Monsieur Jackie LEROUX-HEURTAUX - Sous-préfet du Doubs,
- Monsieur Serge CHAUVIN - Adjoint au Chef de Bureau de l'Action Territoriale et de la Démocratie Locale - Sous-préfecture
- Monsieur Pierre ROYER - Directeur Départemental des Finances Publiques,
- Monsieur Sylvain EME - Directeur du Pôle Gestion Publique - DDFIP,
- Madame MARTIN Bénédicte - Responsable du service France Domaine - DDFIP
- Lieutenant Colonel Jean-Michel PETIT - Chargé de projets soutien-finances - Région de Gendarmerie de Bourgogne Franche-Comté,
- Lieutenant Laurent ETIENNE – Adjoint au Commandant de Compagnie
- Adjudant Chef SULPIZIO - Service Immobilier de la Gendarmerie
- Adjudant Chef BOURGEOIS - Commandant de la Brigade de Gendarmerie de Bavans
- Monsieur Fabrice KOELLER - Directeur du pôle construction - AKTYA
- Madame Agnès TRAVERSIER - Maire de la Commune de Bavans
- Monsieur Hikmet TEL - Directeur des Services de la Commune de Bavans
- Madame Danielle BOUCLANS - Responsable ressources humaines et comptabilité de la Commune de Bavans

Personne excusée :

- Monsieur GRIHANGE Julien - société DEXIA (absent du fait de l'éloignement géographique (PARIS) - disponible par téléphone)

Rappel du contexte :

En 2006, dans le but d'implanter, pour les besoins des services de l'Etat, une gendarmerie sur la ville de Bavans, la Commune a contracté un prêt bancaire d'un montant de 300 000.00 €, d'une durée de remboursement de 49 ans pour acquérir la parcelle référencée AD n° 552 appartenant à la société Néolia.

Via le Bail Emphytéotique Administratif (BEA), la Commune a mis à disposition ce terrain à l'emphytéote AKTYA, également maître d'ouvrage, pour la conception, la construction, le financement et la maintenance de la caserne de gendarmerie.

Le financement de l'ensemble immobilier a été assuré par l'organisme financier DEXIA aux termes d'un contrat de crédit-bail avec AKTYA. et de la convention tripartite

Une convention tripartite (signée entre la Commune, DEXIA et AKTYA) est chargée de régler le devenir de l'ensemble en cas de rupture anticipée du crédit-bail.

Via un bail, l'ouvrage réalisé a été donné à bail été mis à disposition par l'emphytéote AKTYA à la ville de Bavans. moyennant le paiement de loyers.

Enfin, ces locaux ont été sous-loués aux services de l'Etat (Gendarmerie) par la commune.

Jusqu'au 30 novembre 2017, les loyers perçus par la Commune et reversés à l'emphytéote AKTYA étaient identiques soit 272 500 € annuels.

Au 1er décembre 2017, ceux-ci doivent être révisés.

La difficulté réside dans le fait que les clauses de révision des loyers du BEA et du bail de sous-location, présentées ci-dessous, sont différentes et que la nouvelle estimation de la valeur locative de la caserne de gendarmerie est portée à 256 000 € par la DDFIP - pôle gestion publique :

- *BEA - convention de mise à disposition : article 14.5 intitulé " révision des loyers " : le loyer fixé ainsi qu'il est dit est réputé fixe pendant les 9 premières années de location des biens. Ce loyer sera être révisé, à la fin de la 9e année pour prise d'effet au début de la 10e année, en fonction de la valeur locative réelle du loyer initial, sans toutefois pouvoir être inférieure celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée, l'index de base le dernier index qui sera publié à la date de prise d'effet du bail (prévisionnellement mi 2008). Le loyer sera ensuite révisé tous les ans au début de chaque période en fonction de l'évolution de cet indice."*
- *Bail de sous-location : article intitulé "renouvellement du bail " : À l'issue de la présente sous-location, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la sous-location sera constatée par des baux successifs de même durée (9 ans). Le nouveau loyer sera alors estimé par le service des domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée (indice de référence : 1er trimestre 2008). Ce loyer sera stipulé révisable annuellement selon la même méthode."*

Afin que la collectivité n'ait pas à supporter, seule, la charge financière supplémentaire qui lui incomberait, cette réunion a été provoquée avec tous les acteurs concernés.

La réunion débute sans qu'il ne soit nécessaire de rappeler le contexte,

M. KOELLER s'étonne qu'il n'y ait pas eu de parallélisme établi entre les deux clauses de révision des loyers.

Madame le Maire annonce que le projet quant à lui le prévoyait. S'agissant du prêt contracté pour l'achat du terrain, sa renégociation n'est pas possible et s'orienterait sur le rachat de ce prêt par une autre banque mais le capital restant dû reste aujourd'hui de 274 600 €.

Monsieur ROYER expose une grande problématique puisque le la plafond de l'un est le plancher de l'autre. Cette situation est d'ailleurs identique dans d'autres communes. Pour mieux comprendre, il rappelle que la situation économique en 2008 était différente et établit une corrélation avec les taux d'intérêt. L'évaluation avait été donnée haute volontairement pour limiter le delta pour la collectivité. Il propose les solutions suivantes :

- Rachat du terrain par la Gendarmerie. Non retenu,
- Rapprocher le plancher du plafond en établissant une nouvelle évaluation à la demande de la collectivité conditionnée au fait que la société AKTYA fasse un effort financier substantiel

Monsieur KOELLER, rappelle que la société AKTYA est liée par le BEA mais aussi par un crédit bail avec échancier progressif avec DEXIA durant 35 ans. Il ne sera alors pas possible de faire un effort au niveau du loyer si la renégociation du crédit-bail est refusée. La rupture quant à elle engendrerait des pénalités importantes. Un courrier sera transmis à DEXIA pour renégocier le prêt ou obtenir l'accord pour le rachat de celui-ci par un autre établissement bancaire.

Madame le Maire questionne Monsieur le Sous-préfet quant à la prise en charge par l'état des prêts toxiques contractés auprès de DEXIA. Cette mesure est réservée uniquement aux collectivités territoriales.

Le Lieutenant Colonel PETIT signale que la programmation 2018 a déjà été constituée mais qu'il pourra faire la demande auprès des services concernés pour obtenir une enveloppe complémentaire en fonction de la nouvelle estimation établie par les services de Monsieur ROYER.

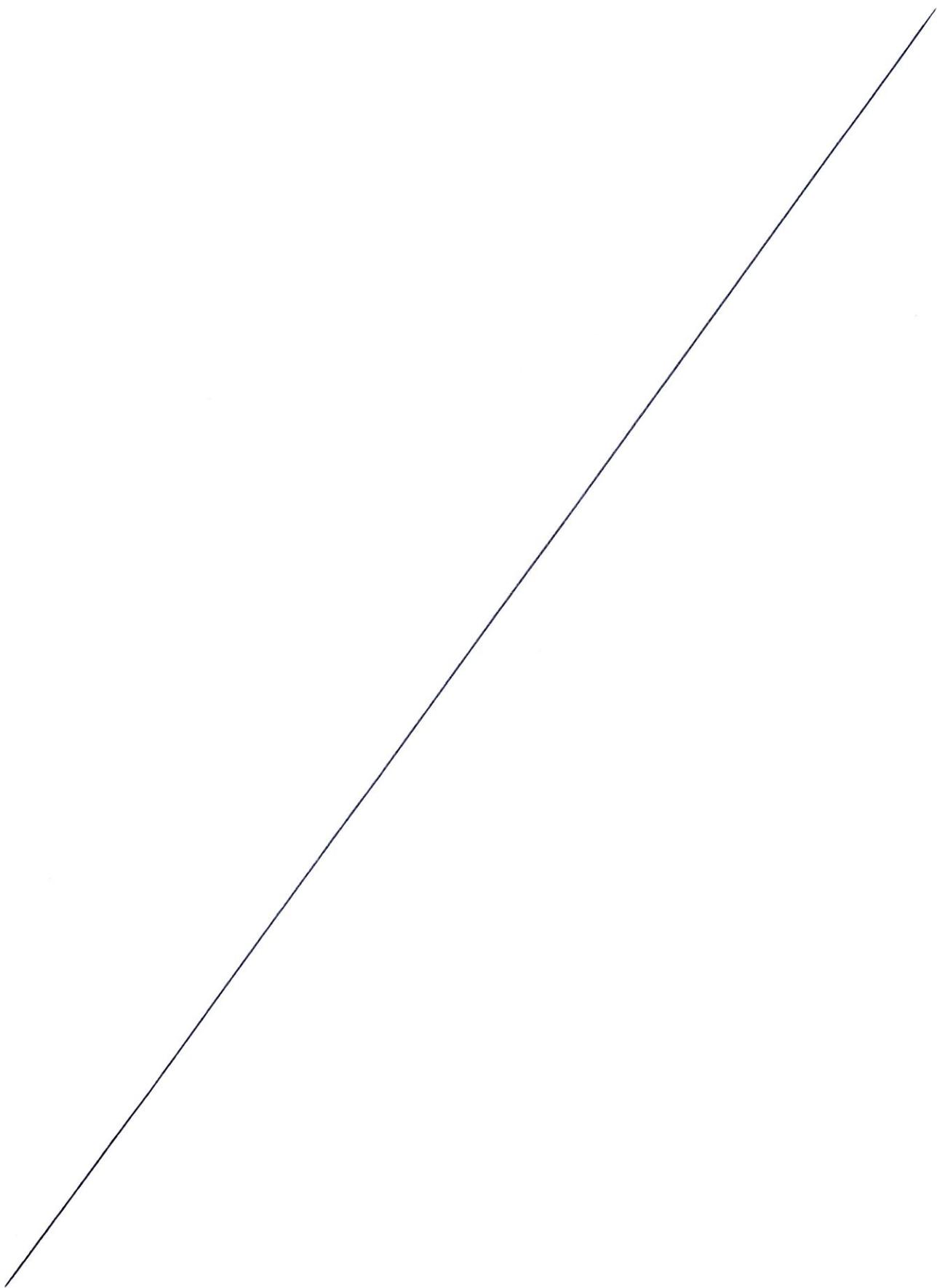
Monsieur Hikmet TEL met en évidence le coût des travaux - 3 934 000 € et le montant total des loyers payés par la collectivité à la société AKTYA soit 10 700 000 €. Il souligne également que le nouveau bail établi par les services de la gendarmerie est révisé triennalement en fonction de l'indice ILAT publié par l'INSEE.

Monsieur KOELLER indique que la société AKTYA a également contracté un prêt et que ses charges atteignent quasiment le double du projet. Par contre, il est favorable à une révision en fonction de ce même indice au lieu de l'indice du coût de la construction. Il ne peut pas donner de réponse quant à la périodicité de la révision.

Enfin, il est convenu d'attendre fin février pour signer le bail de sous-location, afin d'octroyer à Mr KOELLER le temps nécessaire pour négocier les modalités du contrat de crédit-bail avec la société DEXIA ou d'obtenir un rachat du prêt en cours par un autre organisme financier sur la base des taux pratiqués actuellement.

Ce qui permettra à la société AKTYA de réduire le montant de ses loyers, puis de répercuter cette baisse sur les loyers qu'elle perçoit de la part de la Commune, afin de maintenir pour la Commune un montant de loyer sensiblement égal aux sommes payées jusqu'à présent.

À partir de cette base, il incombera au service de la Direction de l'Immobilier de l'Etat d'effectuer une nouvelle évaluation de la valeur locative de la caserne sur la même base que le loyer précédent, et au service Immobilier de la Gendarmerie de solliciter une enveloppe complémentaire.



2018/193

Annexe S.1

AT



DEXIA CLF REGIONS BAIL ET DEXIA FLOBAIL
Monsieur Julien GRIHANGNE
Responsable Administratif & Financier
Direction de la Gestion de l'Encours
Filiales françaises - Crédit-Bail
1, Passerelle des Reflets
Tour Dexia La Défense 2
92 919 LA DEFENSE CEDEX

Besançon, le 5 mars 2018

Nos réf. : CR/MP/24

Objet : Crédit-ball gendarmerie de Bavans (25)

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

Monsieur,

aktya
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES
DU GRAND BESANÇON

6 rue Louis Garnier
BP 1513
25008 BESANÇON Cedex
Tél. 03 81 41 45 98
Fax 03 81 41 17 71

Société d'Économie Mixte Locale
au capital de 8 551 986 €

RCS BESANÇON B 493 017 776

Siret 493 017 776 00029

Notre société aktya (ex SAIEMB IE) est actuellement crédit preneur d'un bâtiment loué à la mairie de Bavans que la collectivité loue elle-même à l'Etat afin d'y accueillir une gendarmerie et les logements des fonctionnaires.

Faisant suite d'un appel d'offre, ce montage a été mis au point en concertation avec tous les intervenants, dont vous faites partie, afin de permettre la faisabilité de cette opération sur une durée longue de 35 ans et d'une convention tripartite entre la collectivité, Aktya et Dexia. Nous avons ainsi, ensemble, pu répondre aux besoins et attentes de l'Etat dont les capacités de remboursement de loyers sont encadrées.

Néanmoins, une des particularités du montage est constituée par une disparité concernant le mode de révision du loyer dans les 2 baux.

- *Le bail entre aktya et la commune de Bavans prévoit :*
 - *un loyer ferme durant une première période de 9 ans,*
 - *une révision annuelle à partir de l'année 10 en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir être inférieure à celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considéré. L'index de base étant le dernier index qui sera publié à la date de prise d'effet du bail soit celui du 2^{ème} trimestre 2008.*
- *Le bail entre la Commune de Bavans et l'Etat prévoit également :*
 - *un loyer ferme durant une première période de 9 ans,*
 - *une révision en année 10 en fonction de la valeur locative réelle des locaux selon appréciation par les services de France Domaine,*
 - *une révision annuelle selon évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE,*
 - *avec une réévaluation de la valeur locative réelle des locaux tous les 9 ans selon appréciation par les services de France Domaine.*

L'application de ces conditions contractuelles débouche sur le constat suivant :

- *Le loyer perçu par la Commune de la part de l'Etat et celui reversé par la Commune à aktya étaient égaux durant les 9 premières années*
- *à partir de la 10^{ème} année, et du fait de cette disparité du régime de révision, le loyer perçu par la commune est inférieur à celui devant être reversé à aktya, ce qui met la commune dans une situation précaire.*

Parallèlement à l'indexation des loyers, le crédit-bail entre aktya et Dexia prévoit le remboursement des échéances par paliers permettant les premières années du contrat le provisionnement de travaux à réaliser durant toute la période de crédit bail.

1^{er} palier de 2017 à 2019 avec des échéances trimestrielles de 48K€

2^{ème} palier de 2018 à 2023 avec des échéances trimestrielles de 49.3K€

3^{ème} palier de 2024 à 2043 avec des échéances trimestrielles de 68.1K€

Aussi et afin de répondre favorablement à la demande de la Commune de Bavans et de l'Etat, nous nous avons sollicité afin de reconsidérer les clauses du contrat de crédit-bail mais selon votre premier retour, les écarts de taux fixes conclus et actuels entraînent une valeur de rachat exorbitante impossible à refinancer.

Ainsi, compte tenu du **caractère d'intérêt général** de l'opération et indépendamment des clauses contractuelles qui nous lient et que nous n'ignorons pas, nous souhaitons étudier et négocier avec vous et la collectivité les moyens de revenir à un montage acceptable par l'ensemble des parties.

Nous pensons que vous ne pouvez qu'être sensible à la sortie par le haut de cette situation aujourd'hui bloquée dans la mesure où l'Etat, qui est ici l'utilisateur final a largement contribué en son temps à aider Dexia à sortir d'une situation compromise.

Dans ce cadre, nous souhaitons organiser une rencontre entre les parties courant mars 2018. Nous vous proposons de nous retrouver au siège d'aktya.

Nous vous remercions de confirmer votre disponibilité à l'aide du lien doodle : <https://doodle.com/poll/icmkg8c3a4tya89v>

Dans l'attente de votre retour,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

*Merci de votre appui, nous ne pouvons
laisser la commune dans cette situation*

BR

BR

totalément déséquilibré
Bernard BLETTON
Directeur Général Délégué
Tél 03 81 41 46 54

aktya

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES
DU GRAND BESANÇON

6 rue Louis Garnier

BP 1513

25008 BESANÇON Cedex

Tél. 03 81 41 46 98

Fax 03 81 41 17 71

Société d'Économie Mixte Locale
au capital de 8 551 986 €

RCS BESANÇON B 493 017 776

Siret 493 017 776 00029

COMPTE RENDU REUNION DU 11 AVRIL 2018
LOYERS
CASERNE de GENDARMERIE

Nos réf : AT/HT/DB

Personnes présentes :

- Monsieur Jackie LEROUX-HEURTAUX - Sous-préfet du Doubs,
- Lieutenant Colonel Jean-Michel PETIT - Chargé de projets soutien-finances - Région de - Gendarmerie de Bourgogne Franche-Comté,
- Monsieur Christophe ROUSSEAU – Secrétaire Général – AKTYA,
- Monsieur Hikmet TEL - Responsable des services de la Commune de Bavans,
- Madame Danielle BOUCLANS - Responsable ressources humaines et comptabilité de la Commune de Bavans.

Personnes excusées :

- Monsieur Christian CARRETTE - Responsable Middle Office Crédit Bail – DEXIA,
- Monsieur Pierre ROYER - Directeur Départemental des Finances Publiques.

Rappel du contexte :

En 2006, dans le but d'implanter, pour les besoins des services de l'Etat, une gendarmerie sur la ville de Bavans, la Commune a contracté un prêt bancaire d'un montant de 300 000.00 €, d'une durée de remboursement de 49 ans pour acquérir la parcelle référencée AD n° 552 appartenant à la société Néolia.

Via le Bail Emphytéotique Administratif (BEA), la Commune a mis à disposition ce terrain à l'emphytéote AKTYA, également maître d'ouvrage, pour la conception, la construction, le financement et la maintenance de la caserne de gendarmerie.

Le financement de l'ensemble immobilier a été assuré par l'organisme financier DEXIA aux termes d'un contrat de crédit-bail avec AKTYA.

Une convention tripartite (signée entre la Commune, DEXIA et AKTYA) est chargée de régler le devenir de l'ensemble en cas de rupture anticipée du crédit-bail.

Via un bail, l'ouvrage réalisé a été mis à disposition par l'emphytéote AKTYA à la ville de Bavans. moyennant le paiement de loyers.

Enfin, ces locaux ont été sous-loués aux services de l'Etat (Gendarmerie) par la commune.

Jusqu'au 30 novembre 2017, les loyers perçus par la Commune et reversés à l'emphytéote AKTYA étaient identiques soit 272 500 € annuels.

Au 1er décembre 2017, ceux-ci doivent être révisés.

La difficulté réside dans le fait que les clauses de révision des loyers du BEA et du bail de sous-location, présentées ci-dessous, sont différentes et que la nouvelle estimation de la valeur locative de la caserne de gendarmerie est portée à 256 000 € par la DDFIP - pôle gestion publique :

- BEA - convention de mise à disposition : article 14.5 intitulé " révision des loyers " : le loyer fixé ainsi qu'il est dit est réputé fixe pendant les 9 premières années de location des biens. Ce loyer sera être révisé, à la fin de la 9e année pour prise d'effet au début de la 10e année, en fonction

de la valeur locative réelle du loyer initial, sans toutefois pouvoir être inférieur celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée, l'index de base le dernier index qui sera publié à la date de prise d'effet du bail (prévisionnellement mi 2008). Le loyer sera ensuite révisé tous les ans au début de chaque période en fonction de l'évolution de cet indice."

- *Bail de sous-location : article intitulé "renouvellement du bail " : À l'issue de la présente sous-location, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la sous-location sera constatée par des baux successifs de même durée (9 ans). Le nouveau loyer sera alors estimé par le service des domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée (indice de référence : 1er trimestre 2008). Ce loyer sera stipulé révisable annuellement selon la même méthode."*

La présente réunion fait suite à celle du 09 janvier 2018, dont le compte-rendu avait été transmis à chacun des acteurs.

Rappel du contenu de la première réunion ainsi que du calendrier qui avait été convenu :

Lors de la première réunion, Mr Pierre ROYER a enjoint à AKTYA d'engager une négociation avec DEXIA afin de revoir les clauses de résiliation du crédit-bail qui les lie à DEXIA, en s'appuyant sur le fait que DEXIA devrait être enclin à la discussion, car DEXIA a été largement aidé par la Caisse des Dépôts qui est un organisme public au même titre que la commune, les services de gendarmerie et la DDFIP.

Le but pour AKTYA est de pouvoir se refinancer sur la base des taux d'emprunt en vigueur, puis d'impacter le bénéfice de cette renégociation sur les loyers demandés à la commune. Cela permettrait à AKTYA de maintenir un niveau de loyer supportable pour la commune, et sensiblement égal à celui pratiqué jusqu'à présent.

Il avait également été convenu de laisser un délai jusqu'à fin février avant de signer le bail de sous-location qui lie la commune à la gendarmerie, dans le but de permettre à AKTYA d'entreprendre ces démarches.

Suite à l'éventuel aboutissement des négociations, il avait été convenu qu'il incomberait au service de la Direction de l'Immobilier de l'Etat d'effectuer une nouvelle évaluation de la valeur locative de la caserne sur la même base que le loyer précédent, et au service Immobilier de la Gendarmerie de solliciter une enveloppe complémentaire.

Compte-rendu :

Lorsque l'absence de la DDFIP est constatée par Monsieur le Sous-Préfet, il indique dès le départ qu'il n'a pas de mandat pour se prononcer sur une quelconque décision en ce qui concerne le montant du loyer reversé à la commune.

Monsieur ROUSSEAU prend la parole pour souligner l'absence de DEXIA autour de la table, puis expose la teneur de leurs échanges suite à la première réunion : AKTYA a sollicité DEXIA, comme prévu, afin de renégocier les clauses de résiliation du crédit bail mais DEXIA leur a donné une fin de

non recevoir. En effet, DEXIA ne souhaite pas revoir les clauses concernées en s'inscrivant dans une démarche de résolution du problème qui se pose à la commune. DEXIA a été contacté à plusieurs reprises et convié à la réunion de ce jour, mais n'a pas souhaité y participer.

Monsieur ROUSSEAU ajoute que l'interlocuteur de DEXIA n'est autre qu'AKTYA, et donc que la renégociation avec le financeur DEXIA les concerne directement. C'est notamment, ce qu'il est ressorti de l'échange qu'il a eu avec Monsieur Bernard BLETTON, Directeur Général Délégué d'AKTYA, et qu'il rapporte aux personnes présentes.

AKTYA continuera donc les sollicitations à l'endroit de DEXIA pour tenter de sortir de ce crédit-bail aux conditions défavorables.

En attendant, Monsieur ROUSSEAU indique que le sujet sera évoqué au Conseil d'Administration d'AKTYA de sorte à revoir les modalités d'indexation pratiquées. Cela permettrait d'avoir une évolution du loyer perçu par AKTYA parallèle à l'évolution du loyer payé par les services de gendarmerie à la commune (via la DDFIP), et donc de conserver un delta stable pour les neuf années à venir.

Monsieur le Sous-Préfet en premier lieu, ainsi que tous les présents, déplorent le fait que malgré les aides publiques dont DEXIA a bénéficié, la porte soit fermée à toute négociation.

Il met en exergue la nature purement financière de DEXIA, et l'absence de « sentiments » ou de notion d'intérêt général.

Il ajoute qu'il serait judicieux de trouver une solution amiable à la situation de blocage (gendarmerie qui ne peut payer la commune, qui ne peut payer AKTYA, qui ne peut payer DEXIA) plutôt que de se retrouver devant des instances qui devront trancher, sans qu'on puisse savoir à l'avance en faveur de qui, et à quelle échéance (procédures souvent longues et coûteuses...).

Monsieur TEL rappelle alors la situation difficile dans laquelle se trouve la commune, avec un différentiel entre les loyers perçus d'une part et payés d'autre part, que la commune ne peut supporter. Il indique qu'au vu de la trésorerie de la commune, celle-ci ne peut payer le loyer pour le moment, d'autant plus que le bail de sous-location n'étant pas signé avec les occupants, elle ne perçoit pas le loyer versé par la DDFIP, et ce depuis décembre 2017.

Le Lieutenant-Colonel PETIT indique qu'il ne peut pour sa part verser le loyer sans que le bail ait été signé (pièce comptable indispensable afin de débloquent les fonds).

Monsieur TEL rappelle également les coûts d'ores-et-déjà supportés par la commune qui sont liés au crédit en cours de remboursement pour l'achat du terrain ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des bâtiments.

Puis, il précise que l'interlocuteur de la commune est la société AKTYA, qu'il remercie pour sa transparence, car cette transparence a permis de mettre en évidence l'écart entre le montant des loyers qu'ils perçoivent de la part de la commune et le montant des remboursements effectués à DEXIA dans le cadre du crédit-bail.

Monsieur ROUSSEAU explique ce différentiel par le fait qu'AKTYA doit restituer des bâtiments en bon état à la commune au terme du Bail Emphytéotique Administratif (BEA) d'une durée de 35 ans (fin du BEA en 2043). Il avance que les travaux qui permettront cette remise en état seront coûteux.

Monsieur ROUSSEAU rappelle qu'AKTYA est une société à économie mixte et qu'elle bénéficie de deniers publics, et qu'AKTYA est ouverte à la discussion pour trouver une solution.

Puis, il ajoute qu'il s'étonne que le loyer payé par la gendarmerie soit revu à la baisse.

La DDFIP n'étant pas là pour répondre sur ce sujet, le Lieutenant-Colonel PETIT, en précisant qu'il ne peut s'exprimer à la place de la DDFIP explique tout de même la démarche d'évaluation de la valeur

locative menée par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, et qui a abouti au montant suivant : 256 000 euros par an.

Monsieur le Sous-Préfet souligne et insiste que la proposition de la DDFIP qui consiste à maintenir le loyer au montant précédent (272 500 euros par an) à condition qu'AKTYA fasse également un effort afin de rendre le loyer supportable pour la commune, est de nature tout à fait exceptionnelle et pourrait être limitée dans le temps.

Monsieur ROUSSEAU s'étonne tout de même de cette baisse qu'il ne comprend pas, car il estime que la valeur locative des locaux n'a pas pu baisser autant en si peu de temps.

Monsieur le Sous-Préfet répond que les conditions économiques n'étaient pas celles d'aujourd'hui, notamment les taux d'intérêt et les valeurs locatives.

Monsieur ROUSSEAU s'interroge également sur la fréquence des revalorisations qui est triennale dans le projet de bail de sous-location, alors qu'elle est annuelle dans la convention de mise à disposition entre AKTYA et la commune.

La DDFIP ne pouvant répondre, le Lieutenant-Colonel PETIT explique que cette fréquence ne peut être revue car répondant à des obligations légales.

Enfin, Monsieur TEL et Madame BOUCLANS proposent alors d'échanger rapidement avec AKTYA suite à cette réunion afin qu'une proposition visant à revoir le montant des loyers, à revoir l'indice de revalorisation (passer à l'indice ILAT) ainsi que la fréquence de celle-ci soit émise.

Suite à cela, la commune devra se rapprocher des services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat afin que le bail de sous-location soit modifié puis signé dans les meilleurs délais.

Dans le même temps, charge au service Immobilier de la Gendarmerie de solliciter une enveloppe complémentaire.

2018/196

ATJ



Annexe 6



Madame Agnès TRAVERSIER
Maire de Bavans
Hôtel de Ville
1 rue des Fleurs
25550 BAVANS

Besançon, le 29 juin 2018

Nos réf. : CR/MP/72

Objet : Gendarmerie – contrat de location

Madame la Maire,

Vous avez alerté Aktya, fin 2017 sur la situation particulière des locaux de la Gendarmerie présente sur votre commune.

En effet, ces bâtiments ont fait l'objet d'un montage complexe en 2008 avec la SAIEMB, repris par Aktya depuis. Votre commune est propriétaire d'un terrain qu'elle a confié en bail emphytéotique à Aktya. Cette dernière a construit les locaux qu'elle loue à la Commune de Bavans en vue d'une sous location au profit de l'Etat.

Cette opération est par ailleurs financée en crédit-bail auprès de Dexia au profit d'Aktya, crédit preneur.

L'année 2017 marque la fin de la première période de 9 ans de cette opération programmée au départ pour une durée de 35 ans. A cette occasion, il est apparu une distorsion quant à l'évolution des différents contrats de location, celui entre Aktya et la collectivité d'une part qui prévoit une indexation du loyer après une période de 9 ans et celui entre la collectivité et l'Etat d'autre part qui prévoit une renégociation du loyer mais soumise à l'appréciation des Services Domaines de la DGFIP.

Plus précisément, l'estimation faite par l'Etat des loyers à compter de 2018 se monte à 256K€ par an (contre 272 K€ jusqu'en 2017) alors que dans le même temps, les loyers facturables par Aktya résultant de l'indexation au 1^{er} Janvier 2018 et nécessaires à l'équilibre global de l'opération se montent à 290,3K€.

En l'absence d'accord sur le montant du loyer dû par l'Etat, la Commune n'est plus payée et ne peut elle-même honorer les échéances d'Aktya.

Ainsi, les parties se sont rapprochées afin de trouver une solution et Aktya s'est engagé lors d'une réunion du 11 Avril 2018 à ce que son Conseil d'Administration prenne position, ce qui fut fait lors de la séance du 29 Mai dernier.

.../...

aktya
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES
DU GRAND BESANÇON

6 rue Louis Garnier
BP 1513
25008 BESANÇON Cedex
Tél. 03 81 41 45 98
Fax 03 81 41 17 71

Société d'Économie Mixte Locale
au capital de 8 551 986 €

RCS BESANÇON B 493 017 776

Siret 493 017 776 00029



Après étude de différents scénarii et dans la mesure où chaque contractant entend participer à l'effort collectif, il en ressort la décision suivante adoptée à l'unanimité :

Le Conseil d'Administration accepte de maintenir le niveau de loyer payable par la Collectivité à partir du 1^{er} Janvier 2018 à 272 K€ par an (soit le niveau de la première période de 9 ans). Ce loyer fera l'objet d'une indexation tous les trois ans (ICC base Janvier 2018) afin de s'aligner sur la période de réévaluation du loyer de l'Etat, condition essentielle et déterminante de tout nouvel accord.

Cette proposition ne peut constituer qu'un minimum au regard des enjeux de rénovation des locaux qui devraient survenir d'ici la fin du bail emphytéotique. Ainsi, le Conseil d'Administration souhaite que la Collectivité fasse valoir auprès des Services des Domaines la prise en compte de ces enjeux et l'application de la marge de 10% sur l'estimation faite à 256 K€ soit un montant de loyer objectif de 281,6 K€.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire si le loyer 2018 est fixé à 272 K€ par an, Aktya et la Commune de Bavans devront inclure dans l'avenant au contrat de location une clause fixant, outre les conditions de loyers, un plan d'entretien du patrimoine tenant compte des sommes disponibles plus réduites.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

*Sincèrement, à votre
disposition*

Bernard BLETTON
Directeur Général Délégué
Tél 03 81 41 46 54
administratif@sedia-bfc.fr

aktya
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES
DU GRAND BESANÇON

6 rue Louis Garnier
BP 1513
25008 BESANÇON Cedex
Tél. 03 81 41 45 98
Fax 03 81 41 17 71

Société d'Économie Mixte Locale
au capital de 8 551 988 €

RCS BESANÇON B 493 017 776

Siret 493 017 776 00029

Commune de



Agnès TRAVERSIER
Maire de Bavans

à

Monsieur Pierre ROYER
Directeur Départemental des
Finances Publiques du Doubs
63 Quai Veil Picard
25000 Besançon

Nos réf : AT/HT/DB

Bavans, le 19 juillet 2018**Objet : Gendarmerie de Bavans****Monsieur ROYER,**

Le 29 juin dernier, AKTYA, par le biais de son Directeur Général Délégué, Monsieur Bernard BLETON, m'a fait parvenir un courrier venant apporter des réponses suite aux sollicitations de la Commune sur le dossier de la gendarmerie de Bavans.

Pour rappel :

Lors de la première réunion du 9 janvier 2018 réunissant tous les acteurs concernés par le dossier en question (gendarmerie, AKTYA, Commune, DDFIP, Sous-Préfet), vous aviez évoqué la possibilité d'un maintien du montant du loyer à 272 500 € par an, uniquement à condition qu'AKTYA fasse de même.

Vous les aviez également enjoins de renégocier le contrat de crédit-bail qui les lie à DEXIA (financeur de l'opération) sur la base des taux actuels plus avantageux qu'au moment de la signature du crédit-bail.

Afin de laisser le temps à AKTYA de mener ces démarches de négociation, un délai allant jusqu'à fin février avait été convenu. La réponse de DEXIA n'est arrivée qu'au mois de mars et ne consistait qu'à donner une fin de non-recevoir à AKTYA.

Une seconde réunion déclenchée par AKTYA suite à l'échec des négociations avec DEXIA et à mes sollicitations afin d'apporter des réponses, a eu lieu le 11 avril 2018, au siège de la SEDIA à Montbéliard.



Lors de cette réunion, les représentants de la Commune ont réitéré les demandes de maintien du montant du loyer à 272 500 € et d'homogénéisation de la fréquence de revalorisation avec celle du bail de sous-location qui nous lie à la gendarmerie.

De plus, nous avons souligné que notre interlocuteur est AKTYA, et que nous ne sommes en aucun lié à DEXIA.

AKTYA, par la voix de Monsieur Christophe ROUSSEAU, Secrétaire Général de SEDIA, a alors convenu du fait que l'aboutissement ou l'échec des négociations avec DEXIA était leur affaire, et donc qu'il leur incombait de prendre leurs responsabilités vis-à-vis de la Commune de Bavans afin d'apporter des solutions.

Il nous a donc indiqué que les requêtes de la Commune seraient présentées lors de leur prochain Conseil d'Administration afin que celui-ci se prononce.

Le courrier du 29 juin vient nous restituer la prise de position du Conseil d'Administration d'AKTYA du 29 mai 2018.

Pour résumer, le Conseil d'Administration nous indique qu'il est prêt à maintenir le loyer de 272 500 € et à aligner leur fréquence de réévaluation des loyers à celle de la DDFIP à condition que la Commune accepte, via l'avenant à venir, de contractualiser la somme qui sera destinée à l'entretien des bâtiments. Il précise que le loyer de 272 500 € constitue un minimum, et donc que le montant dédié aux travaux de rénovation futurs sera par conséquent réduit.

Pour éviter cette contractualisation, AKTYA nous demande de faire prévaloir auprès de vous l'application de la marge de 10% sur l'estimation de 256 000 € réalisée par vos services, ce qui porterait le montant du loyer versé par la gendarmerie à 281 600 €.

Au regard du contenu de la réponse d'AKTYA, je vous sollicite à travers la présente afin que vous portiez le montant du loyer de la gendarmerie de Bavans à 281 600 €.

Cela permettrait à la Commune de payer à son tour le loyer demandé par AKTYA et d'éviter une contractualisation du montant destiné aux travaux d'entretien qui porterait préjudice à la Commune.

Je tiens à souligner que votre proposition initiale de maintien du loyer au niveau précédent la fin des 9 premières années de location était entièrement satisfaisante à mes yeux, et que la demande que je formule ci-dessus doit être considérée à l'aune du contenu des propositions d'AKTYA.

Si vous ne souhaitez pas aller au-delà de votre proposition initiale pour porter le loyer à 281 600 €, charge à la Commune de négocier un montant dédié aux travaux suffisamment cohérent pour éviter des difficultés sur le long terme.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie, Monsieur ROYER, d'accepter mes salutations les plus sincères.

Madame le Maire,

Agnès TRAVERSIER

2018/198

Annexe 8

ATI



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

63 Quai Veil Picard
25000 BESANÇON
TÉLÉPHONE : 03 81 25 22 00

Besançon, le 22 août 2018

Le Directeur Départemental des
Finances Publiques du Doubs

à

Madame Agnès TRAVERSIER
Maire de Bavans



Objet : Bail de la gendarmerie de Bavans

Référence : votre lettre du 19 juillet 2018

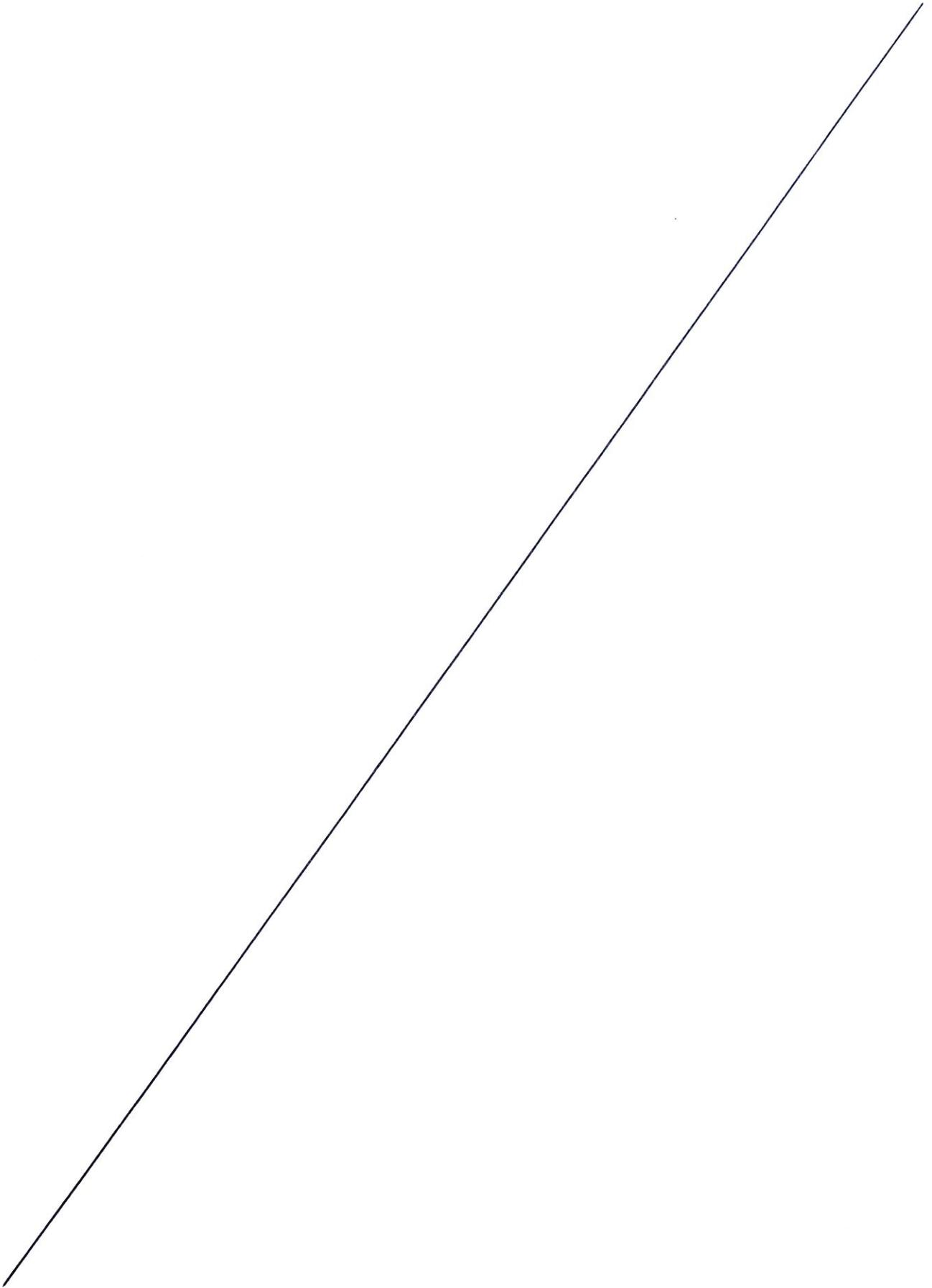
Par courrier cité en référence, vous m'avez exposé l'état des échanges que vous avez pu mener avec la société AKTYA, au regard du bail emphytéotique administratif conclu pour la réalisation de la caserne de la gendarmerie de Bavans. Cette société vous a fait une proposition de maintien du montant du denier loyer, soit 272.000 € et sa réévaluation à la même fréquence que celle du bail de sous-location signé avec l'État.

Comme je m'y étais engagé lors de notre réunion du 9 janvier dernier, et compte tenu de l'effort financier réalisé par la société AKTYA, il est désormais possible de maintenir le montant du sous-loyer payé par l'État à 272.500 € annuel, correspondant au montant du dernier loyer acquitté sous l'ancien bail. Il n'est toutefois pas envisageable d'aller au-delà de cette seule proposition initiale.

Par ailleurs, je souhaite attirer votre attention sur les conditions qu'AKTYA semble souhaiter faire évoluer concernant l'entretien des bâtiments. En effet, tant pour l'Etat, qui doit assurer à ses gendarmes des conditions de vie et de travail décentes, que pour la commune qui pourrait avoir à supporter une charge financière supplémentaire, un avenant sur ce point me paraît devoir faire l'objet d'une extrême attention.

Pierre ROYER
Administrateur général des Finances publique

Copie au Lieutenant Colonel Jean-Michel PETIT
Chargé de projets soutien-finances
Région de Gendarmerie de Bourgogne Franche-Comté,



SOPRASSISTANCE

Etanchéité & Service

Annexe 9**SOPREMA Entreprises SAS**

AGENCE TRAVAUX HERICOURT

SECTEUR SOPRASSISTANCE

ZAC des Guinnottes

70400 HERICOURT

Tél: 03 84 46 66 77- Fax: 03 84 56 86 46

SIRET: 485 197 552 00311 - NAF: 4399A

COMMISSARIAT DE BAVANS

1 Route de Présentevillers

25550 BAVANS

Page 1/4

DEVIS N°: **HS/S 18.1463** CONCERNE: **COMMISSARIAT DE BAVANS**

VALEUR: Octobre 2018 LIEU: 1 Route de Présentevillers - 25550 BAVANS

POUR CETTE ÉTUDE, DEMANDER: Tunçay CALISKAN DATE: 01/10/2018

DÉSIGNATION DES OUVRAGES	UNITÉ	QUANTITÉS	PRIX UNITAIRE H.T.	TOTAL H.T.
REFECTION D'ETANCHEITE				
Livraison des matériaux / déchargement / stockage / montage sur la terrasse y compris repliement de chantier	FO	1	2 045,00	2 045,00
Mise en place de garde-corps sur potelets en périphérie de la zone de travail	FO	1	2 890,00	2 890,00
Arrachage du complexe étanchéité, y compris et évacuation	M2	1 780	15,86	28 230,80
Relevage du gravillon , mise en tas pour réemploi	M2	200	9,10	1 820,00
Arrachage des relevés d'étanchéité en rive de toiture / en acrotère	UN	890	3,78	3 364,20
Dépose et évacuation des moignons	UN	31	9,23	286,13
Dépose des bandes solines / couvertines / bandes de rives existantes en tête des relevés	ML	890	2,88	2 563,20
Fourniture et pose d'une étanchéité bicouche élastomère Soprema avec auto-protection minérale en semi indépendance / fixée mécaniquement de type SOPRAFIX HP et FLAM 25 ARD ral au choix	M2	1 570	15,41	24 193,70

[SELON NOS CONDITIONS GÉNÉRALES AU VERSO]

SUITE DEVIS N° : **HS/S 18 1463**

DÉSIGNATION DES OUVRAGES	UNITÉ	QUANTITÉS	PRIX UNITAIRE H.T.	TOTAL H.T.
Fourniture et pose d'une étanchéité bicouche élastomère Soprema sous protection lourde pose en indépendance de type ELASTOPHENE FLAM 25 / 70-25	m²	210	15,12	3 175,20
Relevé autoprotégé alu 8/100, y compris renfort de gorge normalisé	ML	890	17,33	15 423,70
Fourniture et pose d'une naissance EP	UN	31	89,74	2 781,94
Fourniture et pose d'un trop plein	UN	8	78,66	629,28
Bandes solines en aluminium extrudé, compris fixations, jonctions, angles et joints silicone	ML	52	21,10	1 097,20
Bande de rive à ourlet en acrotère, talon pris sous le relevé d'étanchéité	ML	235	30,12	7 078,20
Couvertine: fourniture et pose de coiffe métallique acier laqué fixé sur éclisses	ML	655	36,78	24 090,90
Remise en place du gravillon mis en tas précédemment	M2	200	9,80	1 960,00
			Total HT (en Euros):	121 629,45
			TVA 10 % :	12 162,95
			Total TTC en Euros:	133 792,40

Conditions de règlement: Chèque 30 jrs net

Validité de l'offre : 2 mois

Acompte à la commande : 30% à la commande

SUITE DEVIS N° : **HS/S 18 1463**

DÉSIGNATION DES OUVRAGES	UNITÉ	QUANTITÉS	PRIX UNITAIRE H.T.	TOTAL H.T.
<p>Fait en 2 exemplaires, le 01/10/2018</p> <p><u>BON POUR ACCORD</u></p> <p>Le Client Date / Signature</p>		<p>Thomas GERBER Chef de Secteur Secteur : Soprassistance Mulhouse Téléphone : 03 89 33 51 56 Mobile : 06 77 19 03 49 Télécopie : 03 89 42 07 77 Email : tgerber@soprema.fr</p>		

Entretenir vos toitures-terrasses est une obligation*!

Le contrat d'entretien SOPRASSISTANCE est la garantie d'un service de spécialistes.

Votre agence d'Héricourt: **03 84 46 66 77**

soprassistance-hericourt@soprema.fr

*norme NF DTU de la série 43

SOPRASSISTANCE



CONDITIONS GENERALES SOPRASSISTANCE

SAUF STIPULATION CONTRAIRE SELON CONDITIONS PARTICULIERES AGREEES, TOUTE AFFAIRE TRAITEE AVEC SOPREMA ENTREPRISES SAS COMPORTE POUR SES CLIENTS L'ACCEPTATION SANS RESERVE DES CONDITIONS SUIVANTES NONOBTANT TOUTES CLAUSES IMPRIMEES SUR LEURS PROPRES DOCUMENTS

PRIX

L'EVALUATION DES PRIX EST FAITE HORS TAXE EN FONCTION DES CONDITIONS ECONOMIQUES CONNUES A LA DATE D'ETABLISSEMENT DES PRIX CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS LEGALES

VARIATION DES CHARGES LEGALES

DANS LE CAS DE MODIFICATIONS DES CHARGES IMPOSEES PAR VOIE LEGISLATIVE OU REGLEMENTAIRE, LES INCIDENCES DE CES VARIATIONS DANS LES DEBOURSES DE SOPREMA ENTREPRISES SAS QUI NE SERAIENT PAS PRISES EN COMPTE PAR LA FORMULE D'ACTUALISATION OU DE REVISION DES PRIX SERONT AJOUTEES AU MONTANT DES FACTURATIONS.

REAJUSTEMENT DES PRIX

LES TRAVAUX TRAITES SUR LA BASE DE LA SERIE DE PRIX FONT L'OBJET DE MEMOIRES PORTANT L'INCIDENCE DES COEFFICIENTS MENSUELS DE LADITE SERIE. LES TRAVAUX TRAITES A PRIX FORFAITAIRES OU SUR BORDEREAUX SERONT ACTUALISES A L'AIDE DES INDEX NATIONAUX DE BATIMENT PUBLIES PAR L'INSEE - CODIFICATION B.T. DANS LE CADRES DES CONTRATS D'ENTRETIEN, LES PRIX FONT L'OBJET D'UNE ACTUALISATION ANNUELLE DE PLEIN DROIT INDICEE SELON L'INDICE DE REFERENCE.

PAIEMENT

AUCUNE RETENUE DE GARANTIE N'EST CONSTITUEE. POUR TOUTE COMMANDE, UN ACOMPTE DE 30% DU MONTANT HORS TAXES DE L'OFFRE EST EXIGE. LE REGLEMENT DES FACTURES S'EFFECTUE PAR CHEQUE OU VIREMENT SOUS 10 JOURS APRES LEUR RECEPTION. AUCUN ESCOMPTE NE SERA CONSENTI EN CAS DE PAIEMENT ANTICIPE.

L'ABSENCE DE VERSEMENT DE L'ACOMPTE A LA COMMANDE OU LE NON-PAIEMENT D'UNE FACTURE A SON ECHEANCE PEUT ENTRAENER AU GRE DE L'ENTREPRISE, SUSPENSION DES LIVRAISONS, RESILIATION DES COMMANDES ET MARCHES EN COURS, DANS UN DELAI DE 7 JOURS, APRES PRESENTATION DE LA MISE EN DEMEURE PREALABLE AU CLIENT RESTEE INFRACTUEUSE.

DE PLUS, EN CAS DE NON-PAIEMENT A L'ECHEANCE PORTEE SUR LA FACTURE, LE CLIENT REGLE A L'ENTREPRISE UNE PENALITE DE RETARD EGALE AU TAUX D'INTERET LEGAL EN VIGUEUR AU JOUR DE L'EMISSION DE LA FACTURE, MAJOREE DE 10 POINTS.

CETTE PENALITE EST CALCULEE SUR LE MONTANT TOUTES TAXES COMPRISES DE LA SOMME RESTANT DUE ET COURT A COMPTER DE LA DATE D'ECHEANCE DU PRIX SANS MISE EN DEMEURE PREALABLE.

LES SUBVENTIONS, CREDITS OU INDEMNITES DEMANDES PAR LE CLIENT POUR LA REALISATION DES TRAVAUX NE SONT PAS OPPOSABLES A L'ENTREPRISE ET NE CONDITIONNENT PAS LE REGLEMENT DE CES PRESTATIONS.

LES RECLAMATIONS EVENTUELLES NE DISPENSENT PAS LE CLIENT DE REGLER A L'ECHEANCE LA PART DES FACTURES EXCEDANT LE MONTANT DE LA RECLAMATION.

TOUT RETARD DE PAIEMENT DONNE LIEU DE PLEIN DROIT AU REMBOURSEMENT DES FRAIS ENGAGES ET AU VERSEMENT D'UNE INDEMNITE FORFAITAIRE DE 40€ SELON DECRET 2012-1115 DU 2 OCTOBRE 2012.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

SI UN DELAI EST PREVU, LA DATE DE FIN DES TRAVAUX EST DONNEE A TITRE INDICATIF ET SANS ENGAGEMENT :

A° SI LES CONDITIONS DE PAIEMENT N'ONT PAS ETE OBSERVEES PAR LE CLIENT

B° SI ELLE A ETE RETARDEE PAR LES AUTRES CORPS D'ETAT OU PAR LE FAIT DE TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES.

C° SI LES LOCAUX A AMENAGER N'ONT PAS ETE MIS A LA DISPOSITION DE SOPREMA ENTREPRISES SAS A LA DATE CONVENUE.

D° EN CAS DE FORCE MAJEURE OU D'EVENEMENTS TELS QUE : GUERRE, GREVE DE L'ENTREPRISES, RETARD IMPUTABLE AUX FOURNISSEURS, EMPACHEMENT DE TRANSPORT, INCENDIE, INTEMPERIES,ETC.

TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES

L'ENTREPRISE EST HABILITEE A PRENDRE EN CAS D'URGENCE, TOUTES DISPOSITIONS CONSERVATOIRES NECESSAIRES, SOUS RESERVE D'EN INFORMER LE CLIENT.

RESPONSABILITES

SOPREMA ENTREPRISES SAS NE PEUT ETRE TENUE RESPONSABLE QUE DE SES PROPRES TRAVAUX ET FOURNITURES ET CE DANS LES CONDITIONS ET LIMITES LEGALES.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

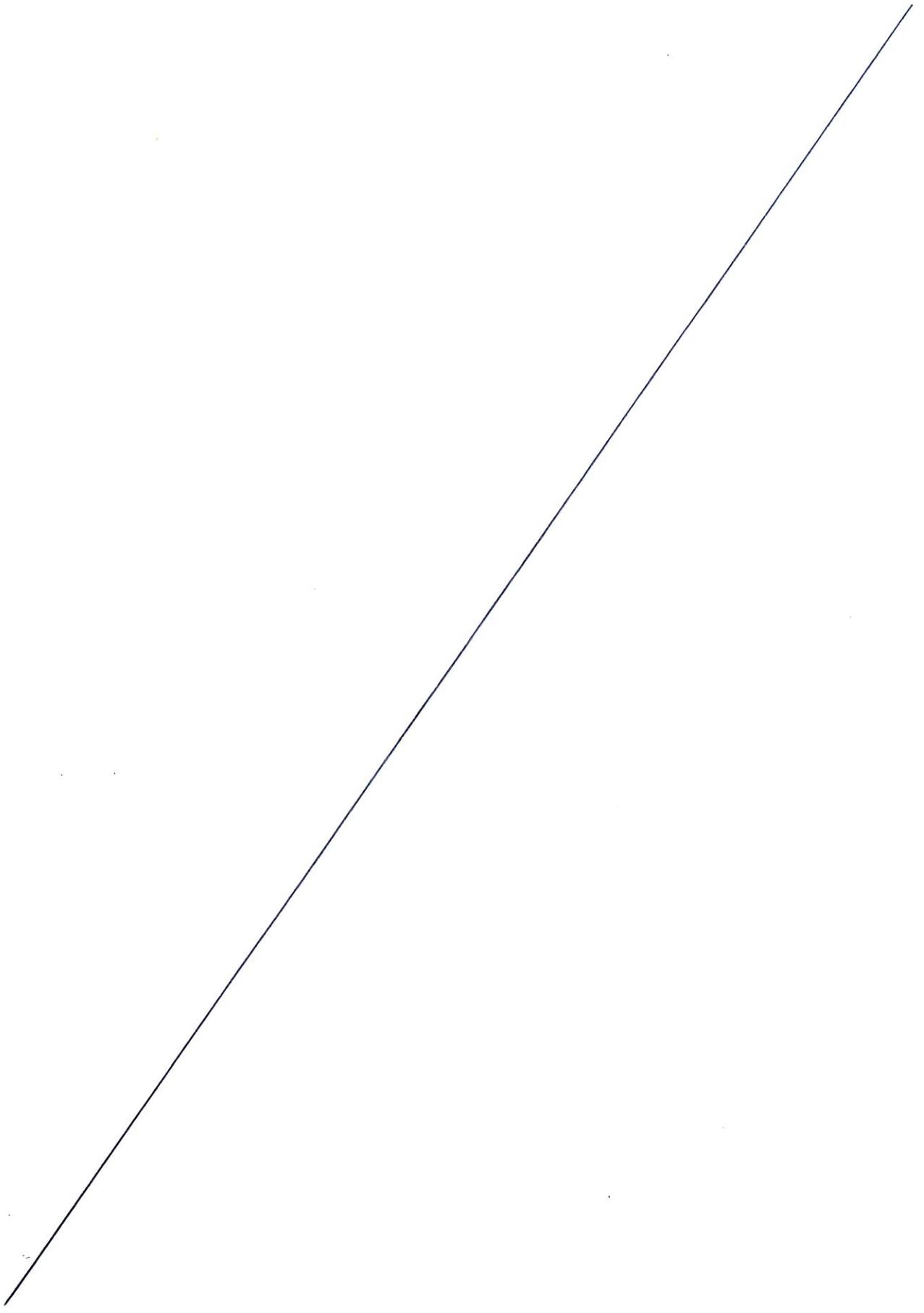
TOUT LITIGE RELATIF A L'INTERPRETATION ET A L'EXECUTION DES PRESENTES CONDITIONS GENERALES DE VENTE EST SOUMIS AU DROIT FRANCAIS.

A DEFAUT DE SOLUTION AMIABLE, LE LITIGE SERA PORTE DEVANT LE TRIBUNAL DU LIEU D'EXECUTION DE LA COMMANDE S'IL EST SIS SUR LE TERRITOIRE FRANCAIS ; A DEFAUT, IL RELIVERA DE LA COMPETENCE DES TRIBUNAUX DE PARIS

ANNEXE n° 11

au rapport concernant le dossier gendarmerie de Bavans

BAIL DE SOUS-LOCATION



BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ÉTAT

Bail de sous-location de la caserne de Bavans (25) (résidence et département)	20 FEV. 2009
Code unité immobilière :	MONTBÉLIARD
Adresse : RD 391 – Rue de Présentevillers - 25550 Bavans.	
Unité (s) bénéficiaire (s) : Brigade territoriale de proximité, chef lieu de communauté de brigades de Bavans.	
Terrain : Terrain de 6495 m ² - Section AD- parcelle n° 552. (superficie, références cadastrales)	
Locataire principal : Commune de Bavans (25).	
Composition de l'immeuble : 1 T6, 3 T5, 9 T4, 4 T3, 1 T2, 4 structures d'hébergement pour gendarmes adjoints, des locaux de service et techniques pour une unité dont l'effectif s'élève à 18 sous-officiers et 4 gendarmes adjoints dans six bâtiments de type « petit collectif » ainsi que des espaces verts et aménagés. (nombre de logements, locaux de service etc...).	
Durée du bail : 9 ans Point de départ de la location : le 1 ^{er} décembre 2008.	
Montant du loyer annuel : 272 500,00 euros.	

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1° - Monsieur le Maire de la commune de Bavans
agissant au nom et pour le compte de cette collectivité en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2005, et du 06 février 2009
(il s'agit de la même délibération qui a autorisé le bail emphytéotique, la convention de mise à disposition de la sous-location).

Partie ci-après dénommée " le locataire principal "
d'une part,

2° - Monsieur le Trésorier Payeur Général de la Région Franche Comté agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution de l'article R 18 du code du domaine de l'État et conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral en date du 1^{er} septembre 2008,
et monsieur le Commandant du groupement de Gendarmerie départementale du Doubs représentant la direction générale de la Gendarmerie Nationale;

Partie ci-après dénommée " le sous-locataire "
d'autre part,

EXPOSE

Aux termes de l'article 3 III de la loi n° 2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure, un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général liée aux besoins de la gendarmerie nationale.

Pour ce faire, la collectivité territoriale de Bavans (25) a mis à disposition, dans le cadre des dispositions citées supra, un terrain nu sis section AD, parcelle n° 552 d'une superficie de 64 ares 95 centiares, au profit de la société SAIEM B en vue de réaliser un immeuble à usage de casernement ou annexe de casernement de gendarmerie.

Au terme de la réalisation de cet immeuble, dans le cadre d'une convention à disposition en retour, la société SAIEMB en a remis l'usage à la collectivité territoriale.

Aux termes de la convention à disposition en retour en date du _____, la collectivité territoriale dispose d'un droit à donner en sous-location à l'État (Gendarmerie Nationale) un ensemble immobilier à usage de caserne ou d'annexe de casernement sis RD 391 – Rue de Présentevillers – 25550 Bavans destiné à abriter 1(es) unité(s) de gendarmerie départementale de Bavans, pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} décembre 2008. Le bail venant à expiration le 30 novembre 2017, il conviendra de le renouveler à compter du 1^{er} décembre 2017.

Aussi bien et afin de fixer les clauses et conditions de cette sous-location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit.

PG CR

● CONVENTION

Monsieur le Maire de la Commune de Bavans (25), agissant ès qualité, donne en sous-location à l'État représenté par Monsieur le Trésorier Payeur Général et Monsieur le Commandant du groupement de Gendarmerie l'immeuble dont la désignation suit :

Destiné à usage de caserne ou d'annexe de casernement de gendarmerie, cet immeuble comprend :

- Un bâtiment destiné à abriter les locaux de service et techniques, soit, des bureaux, des locaux de stockage, des locaux spécifiques (chambres de sûreté, accueil, local radio, local pour groupe électrogène,...), des sanitaires ainsi que des garages de service.
- Cinq bâtiments à usage d'habitation : Trois comprenant chacun trois logements de type IV et un de type III, un comprenant trois logements de type V et un de type VI et un destiné à abriter un logement de type III, un de type II et quatre structures d'hébergement pour gendarmes adjoints.
- Une cour de service, des espaces verts et aménagés ainsi que des circulations.

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

Cet immeuble sera inscrit au Tableau Général des Propriétés de l'État sous la rubrique " GENDARMERIE NATIONALE " au titre des immeubles détenus en jouissance.

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

● DUREE

La présente location est consentie pour une durée de NEUF (9) ANS à compter du 1^{er} décembre 2008.

● LE LOCATAIRE PRINCIPAL

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

Il assurera au sous-locataire une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail ;

Il s'oblige en conséquence à faire effectuer par l'emphytéote toutes les réparations nécessaires prévues par les articles 605, 606, 1719 et 1720 du code civil.

● LE SOUS-LOCATAIRE

Le sous-locataire 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 aux décrets n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Il souffrira que le locataire principal fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque inconvénient qu'elles lui causent.

● ÉTAT DES LIEUX

A la prise de possession et au plus tard dans les huit jours qui suivront la date du présent bail, il sera dressé contradictoirement par le locataire principal (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant accrédité de la gendarmerie un état des lieux et s'il y a lieu un inventaire en deux exemplaires des objets qui pourraient se trouver dans les locaux.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le locataire principal et l'autre par la gendarmerie.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations constatées en fin d'occupation seront à la charge de l'État ; leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail. En aucun cas l'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

● DISPOSITIONS DIVERSES

L'État pourra faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radioélectrique (antennes, haubans etc...). Il sera tenu toutefois en fin de sous-location de démonter ces installations spécifiques.

PG CR

L'État pourra éventuellement procéder, sous réserve que le locataire principal ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin de sous-location au locataire principal.

Le sous-locataire ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine.

Le nettoyage des cheminées, chaque année, avant le 1^{er} novembre, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits d'alimentation, citernes, égouts, canalisations, puits perdus sont laissés à la charge de l'État.

● IMPOSITION 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 sous-loué, sont à la charge du locataire principal, à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui seront remboursées par l'État.

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

Le présent acte, qui est dispensé de la formalité de l'enregistrement (article 10-1 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969), est exonéré du droit de timbre (article 1040-I du code général des impôts) ainsi que de la contribution annuelle représentative du droit de bail prévue par l'article 234 bis I du code général des impôts (cf. Article 234 bis II 5° du code général des impôts).

En conséquence, l'État n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement.

● ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

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

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

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

● TRANSFERT DE SERVICE ET RESILIATION

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

En outre, et dans le cas où, pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion ou transfert de service, l'État n'aurait plus l'utilisation des locaux sous-loués, la présente sous-location serait résiliée à la volonté seule du sous-locataire, à charge par lui de prévenir le locataire principal par simple lettre recommandée, trois mois à l'avance (6 mois sur demande expresse du locataire principal), sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

● TRANSFERT DE PROPRIETE DES IMMEUBLES SOUS-LOUES

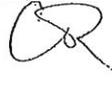
En cas de cession ou de vente de l'immeuble, le locataire principal sera tenu de maintenir les clauses et conditions stipulées dans l'acte de sous-location.

● PRIX DU BAIL

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 272 500,00 euros. Ce loyer sera payable trimestriellement et à terme échu sur mandat du commissariat résident en région de gendarmerie EST à Metz (57).

● REVISION DU LOYER

Le loyer est stipulé non révisable pendant la durée du présent bail.

PG 

● **RENOUVELLEMENT DU BAIL**

A l'issue de la présente sous-location, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la sous-location sera constatée par des baux successifs de même durée. Le nouveau loyer sera alors estimé par le service des domaines en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée (indice de référence : 1^{er} trimestre 2008). Ce loyer sera stipulé révisable annuellement selon la même méthode.

● **INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

L'article L.125-5 du code de l'environnement a instauré une obligation d'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs. Ce même article prévoit une seconde obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles. Le locataire reconnaît avoir pris connaissance de l'arrêté préfectoral ci joint en date du 24 avril 2006 concernant les risques et sinistres sur la commune de BAVA NS.

● **PROCEDURE**

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail conformément à l'article R. 158-1 (dernier alinéa) du code du domaine de l'État, le domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat. L'agent judiciaire du Trésor est compétent si ladite exécution tend à faire déclarer l'État créancier ou débiteur de sommes d'argent. Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, notamment ceux relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause du contrat, le service occupant est seul compétent.

Le présent acte est établi en trois exemplaires, dont un pour la direction de la comptabilité publique et un respectivement pour le service intéressé et pour le locataire principal.
Dont acte.

Fait à Besançon, le 26 NOV. 2008

Le locataire principal,



Racine au

Le Trésorier Payeur Général,

Le Commandant de groupement,

Colonel GENS
commandant le groupement de gendarmerie
départementale du Doubs

