



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

Liberté  
Égalité  
Fraternité



MINISTÈRE  
DE L'INTÉRIEUR

Liberté  
Égalité  
Fraternité



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

Bail de location dans le cadre du renouvellement d'un bail de location d'une caserne ou d'une annexe de casernement

<b><u>Caserne ou annexe de casernement de :</u></b>	AJACCIO (2A) Caserne Baccocchi
<b><u>Numéro CHORUS RE-FX :</u></b>	1 201 0022
<b><u>Numéro GEAUDE 2G AI :</u></b>	1 201 0022 + ajout d'une SE (SAMI) de rattachement pour le paiement des charges locatives.
<b><u>Adresse :</u></b>	6 rue Comte Baccocchi, 20000 AJACCIO
<b><u>Unité(s) bénéficiaire(s) :</u></b>	Casernement de gendarmerie d'Ajaccio
<b><u>Emprise foncière :</u></b>	Section BW n°244 pour une contenance cadastrale de 17 ares 86 centiares et section BW n°320, pour une contenance cadastrale de 09 ares 65 centiares
<b><u>Propriétaire/Bailleur :</u></b>	Collectivité de Corse
<b><u>Composition de l'immeuble :</u></b>	Cf infra
<b><u>Référence du bail précédent</u></b>	Bail sous seings privés en date à Ajaccio des 7 décembre 2012, 17 janvier et 21 janvier 2013.
<b><u>Date de première mise à disposition de l'immeuble</u></b>	1 <sup>er</sup> avril 2012
<b><u>Durée du bail :</u></b>	Neuf (9) ans
<b><u>Date de début du bail :</u></b>	<i>Date d'effet du bail - Date de signature du présent bail</i>  <i>La présente convention vise :</i> <i>- La période du 01/04/2021 à La date de</i>

	signature relative à l'indemnité d'occupation en l'absence de bail - La période contractuelle de 9 ans à compter de la signature du bail
<b>Montant du loyer annuel :</b>	313 000 € hors charge et hors taxe
<b>Annexe(s) au présent bail :</b>	1 - Définitions des termes employés
	2 - Fiche d'information relative à la consultation manuelle et conditions de détermination de la valeur locative
	3 - Délibération n°+++++ AC adoptée par l'Assemblée de Corse le ++++++
	4 - Arrêté de valeur domanial du 19/06/2024 relatif à la valeur locative des biens objet du présent bail.
	5 - Relevé de surface et plans de l'immeuble loué.
	6 - Diagnostic technique conformément à l'article « 11 - Diagnostic immobiliers »

## 1. Identification des parties

Entre les soussignés :

- LA COLLECTIVITE DE CORSE, collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, personne morale de droit public ayant son siège à AIACCIO, Palais de la Collectivité de Corse, 22 Cours Grandvaï, BP 215, 20187 AIACCIO CEDEX 1;

Identifiée sous le numéro SIREN : 200 076 958.

Représentée aux présentes par M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse, en vertu de la délibération n°+++++ AC adoptée par l'Assemblée de Corse le ++++++ 2024, dont une expédition a été transmise à Monsieur le Préfet de Corse, qui en a accusé réception ++++++ 2024.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-annexée (3<sup>ème</sup> annexe).

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

et

- L'ETAT représenté par Monsieur le Directeur régional des finances publiques de Corse et du département de la Corse-du-Sud, dont les bureaux sont situés à AJACCIO, 2 avenue de La Grande Armée, agissant au nom et pour le compte de l'Etat en exécution des articles L.4111-2 et R. 4111-8 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral
- assisté du commandant du groupement de gendarmerie départementale (ou autorité assimilée) de (à renseigner), dont les bureaux sont situés (à renseigner), représentant le ministère de l'Intérieur (direction générale de la gendarmerie nationale - DGGN),

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

Ci-après dénommées ensemble « les parties ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

## 2 - Exposé préalable

Aux termes d'un acte sous seings privés en date des 7 décembre 2012, 17 janvier 2013 et 21 janvier 2013, l'ex-Département de la Corse du Sud, aux droits et obligations duquel a été substitué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 la Collectivité de Corse, en vertu des dispositions de l'article 4421-7 du Code général des collectivités territoriales, a donné à bail à l'Etat un bien destiné à l'usage de caserne de gendarmerie dont les caractéristiques sont décrites au sein de la section « 4 - Désignation des locaux » du présent bail.

Cette location avait été consentie moyennant un loyer annuel forfaitaire d'un montant de 218.000 € pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012 ayant pris fin le 31 mars 2021. Ledit bail ne pouvait faire l'objet d'une reconduction tacite, conformément à ses stipulations et aux prescriptions de la circulaire du Premier ministre en date du 28 janvier 2003 relative aux conditions de prise à bail par l'Etat des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale édifiés par les collectivités territoriales.

Le Groupement de Gendarmerie de la Corse du Sud ayant alors indiqué à la Collectivité de Corse qu'il souhaitait rester titulaire des locaux, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 5 du bail des 7 décembre 2012, du 17 janvier 2013 et du 21 janvier 2013 a été engagée l'instruction d'un nouveau bail. Celui-ci devait donner lieu à une nouvelle évaluation de la valeur locative de l'immeuble concerné par le Service d'Évaluation Foncière de la Direction Régionale des Finances Publiques de Corse.

Or, l'instruction du nouveau bail a permis de mettre en exergue que la superficie des locaux loués mentionnée dans le bail initial des 7 décembre 2012, 17 janvier 2013 et 21 janvier 2013 (soit un total de 2419 m<sup>2</sup>) était erronée.

En conséquence, aucun bail n'ayant pu être régularisé faute d'accord sur la valeur locative des biens concernés, le Groupement de Gendarmerie de la Corse du Sud est devenu occupant de fait de l'immeuble dénommé « caserne Bacciochi », et, comme tel, débiteur d'une indemnité d'occupation à l'égard de la Collectivité de Corse pour la période comprise entre le terme du bail initial (soit le 31 mars 2021) et la date de conclusion d'un nouveau bail.

De même, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, faute de bail en cours de validité, la collectivité de Corse n'a plus été en mesure d'émettre de titres de recette en vue de procéder à la perception des loyers de cet immeuble.

Afin de régulariser un nouveau bail, la collectivité de Corse a missionné le Cabinet de diagnostics Patrimoine Expertises, Expert près la cour d'appel de Bastia, ayant son siège à Ajaccio (20000), 27 rue du Dr Del Pellegrino, afin de procéder au relevé des superficies de l'intégralité des locaux composant la caserne Bacciochi.

Les relevés de surfaces établis par ce cabinet les 20 novembre 2023, 5 décembre 2023, 26 mars 2024, 4 avril 2024 et 15 avril 2024 ont permis de déterminer la superficie réelle de ce bâtiment, laquelle s'élève au total à 3460,37 m<sup>2</sup>.

Sur la base de cette expertise, un avis domanial de valeur locative a été établi le 1<sup>er</sup> juin 2024.

Une copie de cet avis de valeur est demeurée ci-annexée (4<sup>ème</sup> annexe).

CECI EXPOSE, il est passé au bail objet des présentes :

Conformément à la clause « Reconduction » du bail du 1<sup>er</sup> décembre 2012, du 17 janvier 2013 et du 21 janvier 2013 (cf dernier aliéna de l'article 5 du présent bail), il est procédé à son renouvellement suite à la mise en œuvre par le propriétaire d'une procédure de régularisation des superficies des locaux loués.

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

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

- du code civil ;
- des articles 5-3, alinéa 1<sup>er</sup> et 2 de l'article 6, l'article 20-1 et l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- des articles L.411-1, L.411-2 et R.4111-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ;

et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Les locaux sont à usage de caserne de gendarmerie

### **4 - Désignation des locaux**

Le bailleur donne à bail au preneur l'immeuble dont la désignation suit :

Sur le territoire de la commune d'AJACCIO (20000), 6 rue Comte Bacciochi :

- un immeuble à usage de caserne de gendarmerie dénommé « caserne Bacciochi », élevé de 4 étages sur sous-sol et rez-de-chaussée, cadastré Section BW n°244 pour une contenance cadastrale de 17 ares 86 centiares ;

- et une parcelle de terre adjacente à usage de parking cadastrée Section BW n°320, pour une contenance cadastrale de 09 ares 65 centiares.

Cet immeuble à usage de caserne d'une superficie totale de 3.460,37 m<sup>2</sup> comprend :

1°) un sous-sol composé de caves et de locaux techniques, d'une surface totale de 415,60 m<sup>2</sup> ;

2°) un rez-de-chaussée composé de différentes pièces à usage de bureaux, de réserves et de locaux techniques, d'une surface totale de 658,36 m<sup>2</sup> ;

3°) un premier étage composé de bureaux, salles de réunions, locaux techniques et de deux appartements portant les n°6 et 7 (d'une superficie habitable respectivement de 122,60 m<sup>2</sup> et de 128,80 m<sup>2</sup>), le tout représentant une surface totale de 678,56 m<sup>2</sup> ;

4°) un deuxième étage composé de 6 appartements portant les numéros 8 à 13, lesdits appartements ayant une superficie habitable de :

- 88,52 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°8 ;
- 82,07 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°9 ;
- 121,67 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°10 ;
- 52,28 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°11 ;
- 118,43 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°12 ;
- 128,36 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°13 ;

Ce deuxième étage ayant une surface totale de 592,60 m<sup>2</sup> ;

5°) un troisième étage composé de deux pièces, 8 compartiments de grenier portant les n°20 à 27 et 3 appartements portant les numéros 14 à 16, lesdits appartements ayant une superficie habitable de :

- 94,10 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°14 ;
- 83,10 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°15 ;
- 122,94 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°16 ;

Ce troisième étage ayant une surface totale de 622,18 m<sup>2</sup> ;

6°) un quatrième étage composé de vingt-trois compartiments à usage de greniers portant les n°1 à 23, d'une surface totale de 406,99 m<sup>2</sup>.

Les relevés des surfaces et les plans des six niveaux de ce bâtiment établis le 16 avril 2024 par le cabinet de diagnostics Patrimoine Expertises, Expert près la cour d'appel de Bastia, ayant son siège à Aiaccio (20000), 27 rue du Dr Del Pellegrino sont demeurés ci-annexés (5<sup>ème</sup> annexe).

## 5 - Durée et renouvellement du contrat

### 5.1 - Durée

La présente location est consentie pour une durée de neuf (9) ans à compter de la date de signature du présent contrat de bail par l'ensemble des parties, sauf résiliation anticipée par le preneur conformément à la clause « 8 – Résiliation du contrat ».

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

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

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

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

### **5.2.1 – Renouvellement du bail**

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

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

#### **Situation du 2<sup>ème</sup> renouvellement de bail (soit pour le 3<sup>ème</sup> bail) :**

Dans le cas où le bailleur a satisfait à l'ensemble de ses obligations, le loyer annuel de départ du nouveau bail résultera de l'actualisation du dernier loyer annuel visé au titre du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence ILC de la Collectivité de Corse retenu par les parties, intervenue pendant la période considérée.

L'indice de référence sera celui publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et en vigueur à la date de signature du nouveau bail.

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

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

Le non-respect du bailleur aux obligations précitées sera constaté à l'issue de deux (2) mises en demeure, adressées par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, restées sans réponse et/ou sans effet de la part du bailleur au-delà d'un délai total de trois (3) mois. A défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes de la révision du loyer, le preneur, après avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, lui versera un loyer conforme à la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine dans les conditions exposées en annexe 2 du présent bail.

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

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

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

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

À défaut de renouvellement du bail et de congé donné par le bailleur dans les délais prévus, le preneur adressera sans délai au bailleur le nouveau bail par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut de réponse du bailleur et d'accord sur les termes du nouveau bail, trente jours (30) après réception de cette lettre, le preneur, toujours occupant des lieux, sera alors débiteur auprès du bailleur d'une indemnité d'occupation, de manière temporaire jusqu'à la signature du nouveau bail.

Le montant de cette indemnité d'occupation sera fonction de la valeur locative estimée par les services du Domaine dans un avis domanial en cours de validité. Il ne fera pas l'objet de révision. Cette indemnité sera versée, selon le calendrier fixé par la clause 5.2 - Modalités de paiement », jusqu'à la date d'effet du nouveau bail.

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

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

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

## **6 - Conditions financières**

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

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel initial de **trois cent treize mille euros (313 000 €)**.

Ce loyer annuel initial est conforme à l'avis formulé par le directeur départemental des finances publiques de la Haute-Corse en date du 19 juin 2024.

Ce loyer est dû compter de la date de signature du présent contrat de bail par l'ensemble des parties.

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

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

PROJET

### **6.1b - Montant de l'indemnité d'occupation due par le locataire au titre de la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et la date d'entrée en vigueur du présent bail**

Ainsi que cela est relaté dans l'exposé qui précède, entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et la date de signature du présent bail, dans l'attente de la détermination de la superficie réelle des biens loués, et de la détermination du montant du loyer induit, aucun bail n'a pu être régularisé suite à l'arrivée du terme le 31 mars 2021 du bail initial.

De ce fait, le Groupement de Gendarmerie de la Corse du Sud est devenu occupant de fait de l'ensemble immobilier objet du présent bail et, comme tel, débiteur d'une indemnité d'occupation à l'égard de la collectivité de Corse jusqu'à la conclusion de ce nouveau bail.

D'un commun accord entre le bailleur et le preneur, l'indemnité d'occupation due pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et la date de signature du présent contrat de bail sera basée sur le montant du loyer du précédent contrat de bail, soit un loyer annuel de deux cent dix-huit mille Euros (218.000 €).

En conséquence, au titre de la période comprise entre la date d'expiration du bail initial (31 mars 2021) et la date de signature du présent contrat de bail, le preneur sera débiteur à l'égard du bailleur des indemnités d'occupation suivantes :

- Période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 31 mars 2022 : 218.000 €
- Période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2022 et le 31 mars 2023 : 218.000 € ;
- Période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2023 et le 31 mars 2024 : 218.000 € ;
- Période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2024 et la date de signature du présent bail : proratisation à effectuer de la somme de 218.000 €

### **6.2 - Modalités de paiement**

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

- par virement administratif du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) de MARIANNE ;
- sur les crédits du ministère de l'Intérieur, programme budgétaire 152 gendarmerie nationale ;
- trimestriellement à terme échu selon le calendrier suivant : 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre , sauf en ce qui concerne les éventuels travaux d'amélioration prévus à l'article 6.7, réalisés par le bailleur après accord des parties, qui seront payés annuellement ;
- si la prise d'effet effective du bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé au *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre

alors en cours, sur la base d'une année comptable de 360 jours, soit 30 jours par mois quel que soit le mois considéré.

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

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

### **6.3 – Révision du loyer**

Le loyer annuel initial sera révisé triennalement, sur demande du bailleur trois (3) mois avant la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'I.N.S.E.E, intervenue entre la date de début de bail et la date anniversaire de la révision.

Le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2ème trimestre de l'année 2024 publié le 25 septembre 2024, d'une valeur de 136,45 qui est considéré comme indice de base.

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

Le non-respect par le bailleur de ses obligations précitées sera constaté à l'issue de deux (2) mises en demeure adressées par le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception restées sans réponse de la part du bailleur au-delà d'un délai total de trois (3) mois.

A défaut de réponse du bailleur et d'accès sur les termes de la révision du loyer, le preneur versera auprès du bailleur après l'avoir informé par lettre recommandée avec accusé de réception, un loyer conforme à la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine, dans les conditions exposées en annexe 2 du présent bail.

Dans le cas où le bailleur se referait à nouveau à ses obligations, le loyer annuel initial sera révisé conformément au 1er alinéa du présent article, à compter de la date de réception des travaux de maintenance, d'entretien ou de réparation constatée par les parties par procès-verbal.

### **6.4 – Dépôt de garantie**

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

### **6.5 Impositions et contributions**

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport à l'immeuble loué, sont à la charge du bailleur, à l'exception :

- de celles énumérées dans la liste des charges locatives récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui seront remboursées par le preneur et conformément à l'article « 6.6 – Charges locatives » ;
- et des taxes d'habitation des douze appartements à usage de logements de fonction composant la caserne, lesquelles seront à la charge des attributaires desdits appartements.

En vue de l'établissement des taxes d'habitation relatives à ces douze appartements, il appartiendra au Groupement de gendarmerie départementale de communiquer à la Direction Régionale des Finances Publiques l'identité des attributaires successifs desdits logements.

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

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

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

## **6.6 Charges locatives**

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

Le preneur sera également tenu de rembourser l'ensemble des dépenses dues par le preneur mais payées initialement par le bailleur, qui ne figureront pas en annexe du décret précité, telles que celles relatives à *(à renseigner)* figurant en annexe du présent acte.

Le bailleur devra à compter de la signature par le preneur un état récapitulatif des charges locatives récupérables et des dépenses payées de l'année N avant le 30 septembre de l'année N+1. À la demande du preneur, le bailleur sera dans l'obligation de lui remettre tout document justifiant le montant des charges locatives récupérables et des dépenses qui leur sont imputées.

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

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

Les factures ou états récapitulatifs devront mentionner le code « service exécutant – (SE) du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) de rattachement. Le bailleur pourra se

faire communiquer cette information auprès du service des affaires immobilières dont les coordonnées figurent ci-après.

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

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

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

## **7 - Conditions générales de jouissance**

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

#### **7.1.1 - Bailleur**

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

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

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

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

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

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

Le bailleur fera son affaire personnelle, à ses frais, du maintien des locaux loués et des équipements en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir, notamment en matière

d'incendie, d'hygiène et de sécurité et à la réglementation du travail. En cas de défaut d'entretien imputable au bailleur, impliquant des travaux nécessitant un relogement des occupants, ce dernier devra prendre en charge l'ensemble des coûts liés à ce relogement.

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

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

### 7.1.2 - Preneur

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

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

### 7.2 - Travaux

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

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

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

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

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

### **7.3 - Etat des lieux**

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

Les parties reconnaissent et acceptent que l'état des lieux d'entrée, qui a été établi entre elles le 20 mai 1967 continuera à faire foi jusqu'à l'établissement d'un état des lieux de sortie.

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

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

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

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

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

### **8 - Résiliation du contrat**

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

### **9 - Assurances**

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

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

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

## **10 - Cession et transfert**

### **10.1 - Transfert de service**

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

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

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

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

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

### **10.3 Pacte de préférence**

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

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

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

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

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

## **11 - Diagnostics immobiliers**

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent bail (6ème annexe). Il comprend :

- les attestations de superficie « loi Boutin » relatives aux douze appartements portant les numéros 6 à 17 établies conformément aux prescriptions de l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, en application des critères posés par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

- l'état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, en application des dispositions des articles R. 1334-16 et [R. 1334-18 du Code de la santé publique](#) ;
- les constats de risque d'exposition au plomb prévus à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du Code de la santé publique relatifs aux douze appartements portant les numéros 6 à 17;
- les états des installations intérieures d'électricité relatifs aux douze appartements portant les numéros 6 à 17, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les diagnostics de performance énergétique prévu aux articles L. 126-20 et L. 126-33 du Code de la construction et de l'habitation (soit un diagnostic relatif à la partie du bâtiment à usage de locaux administratifs et de bureaux et douze diagnostics relatifs aux douze appartements portant les numéros 6 à 17);
- l'état des risques prévu par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;
- l'état des nuisances sonores aériennes exigé dans les zones de bruit des aéroports, prévu par l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

### Surface habitable

Conformément aux prescriptions de l'article R.111-2 de la loi n°89-1008 du 6 juillet 1989, il a été procédé à la détermination de la surface habitable de la partie des locaux loués affectés à usage d'habitation (soit les douze appartements portant les n° 6 à 17), en application des critères posés par l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Selon les douze rapports établis par le Cabinet PATRIMOINE EXPERTISES, M. Patrice SUSINI, 27 rue du Dr De'l Pellegrino, 20000 Ajaccio, les 15 mars, 16 mars et 7 avril 2022, lesquels sont demeurés annexés au présent bail (6<sup>ème</sup> annexe), la superficie habitable de ces douze appartements s'élève à :

- 122,60 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°6 ;
- 128,80 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°7 ;
- 105,52 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°8 ;
- 82,07 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°9 ;
- 101,67 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°10 ;
- 52,90 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°11 ;
- 118,40 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°12 ;
- 128,36 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°13 ;
- 94,97 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°14 ;
- 83,14 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°15 ;
- 122,94 m<sup>2</sup> s'agissant de l'appartement n°16.

### Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Conformément aux prescriptions de l'[article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique](#) le « BAILLEUR » déclare que les recherches effectuées à sa diligence en exécution des prescriptions de l'[article R.1334-16 et R. 1334-18 du Code de la santé publique](#) n'ont pas révélé de produits ou de matériaux contenant de l'amiante dépendant de la liste A.

En revanche, ces recherches ont révélé la présence de produits ou de matériaux contenant de l'amiante dépendant de la liste B, ainsi que cela résulte du rapport établi le 2 juin 2021 par le Bureau VERITAS EXPLOITATION SAS, Le Pontet, Centre d'affaires Le Laser, ZA Fontvert, 84130 LE PONTET.

Les préconisations de ce rapport sont les suivantes : EP (évaluation périodique).

Une copie de ce rapport est demeurée ci-annexée (6<sup>ème</sup> annexe).

### Lutte contre le saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique, douze constats de risque d'exposition au plomb relatifs aux douze appartements portant les n°6 à 17 sont annexés au présent bail (6<sup>ème</sup> annexe).

Ces constats ont été établis les 28 mars, 31 mars, 4 avril, 5 avril et 23 avril 2022, par le Cabinet PATRIMOINE EXPERTISES, M. Patrice SUSINI, 27 rue du Dr Del Peletier, 20000 AJACCIU.

À ces constats, établis conformément au protocole figurant à l'annexe I de l'arrêté du 10 août 2011 (NOR : ETSP 1123269A), est jointe une notice d'information conformément aux dispositions de l'annexe II de ce même arrêté.

Les conclusions de ces douze constats sont les suivantes :

- s'agissant des appartements n°6 et 12 : « Dans le cadre de la mission, il a été repéré des risques de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités diagnostiquées de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »
- s'agissant des appartements n°7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 et 17 : « Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »

### Diagnostic relatif à l'installation intérieure de gaz Absence d'installation intérieure de gaz

Le bailleur déclare que l'immeuble loué ne comporte aucune installation intérieure de gaz au sein des appartements N°6 à 17.

En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'[article L. 134-9, 1° du Code de la construction et de l'habitation](#).

### Diagnostic relatif à l'installation intérieure d'électricité

Le bailleur déclare que l'immeuble loué comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans.

En conséquence, ont été annexées au présent bail, conformément à l'article L. 134-7, 1° du Code de la construction et de l'habitation, douze états des installations intérieures d'électricité relatifs aux douze appartements portant les n°6 à 17 datant de moins de 3 ans.

Ces douze états ont été établis par le Cabinet PATRIMOINE EXPERTISES, M. Patrice SUSINI, 27 rue du Dr De'l Pellegrino, 20000 AIACCIU les 15 mars, 28 mars et 7 avril 2022 et sont demeurés annexés au présent bail (6<sup>ème</sup> annexe).

Les conclusions de ces douze constats sont les suivantes :

- s'agissant de l'appartement n°6 : « *L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 2°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».*
- s'agissant de l'appartement n°7 : « *L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».*
- s'agissant de l'appartement n°8 : « *L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 2°) dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit ; 3°) la liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire ; 4°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».*

- s'agissant de l'appartement n°9 : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) l'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité ; 2°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 3°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».
- s'agissant de l'appartement n°10 : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 2°) dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ; 3°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».
- s'agissant de l'appartement n°11 : « L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie ».
- s'agissant de l'appartement n°12 : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 2°) matériels électriques présentant des risques de contacts directs sur les éléments de tension - protection mécanique des conducteurs ; 3°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».
- s'agissant de l'appartement n°13 : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) l'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité ; 2°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 3°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».

professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».

- s'agissant de l'appartement n°14 : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) l'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité ; 2°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 3°) dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ; 4°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».
- s'agissant de l'appartement n°15 : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 2°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».
- s'agissant de l'appartement n°16 : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 2°) dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ; 3°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées ».
- s'agissant de l'appartement n°17 : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : 1°) dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre ; 2°) matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ; (...) Informations complémentaires : socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité ; Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel : il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un

*installateur électricien qualifié, Les travaux permettant de Lever au moins Les anomalies relevées ».*

Le bailleur s'engage par les présentes à remédier à ces anomalies, tant en vertu de son obligation de délivrance que de l'obligation de fournir au locataire un logement décent ([L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 6](#) . - Et [D. n° 2002-120, 30 janv. 2002](#) , art. 2,5).

PROJET

## Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objet du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'[article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation](#).

En conséquence, sont demeurés ci-annexés (6<sup>ème</sup> annexe) treize diagnostics de performance énergétique (soit un diagnostic relatif à la partie du bâtiment à usage de locaux administratifs et de bureaux et douze diagnostics relatifs aux douze appartements portant les numéros 6 à 17) datant de moins de dix ans établis les 15 mars, 28 mars, 7 avril et 28 avril 2022 à la demande du BAILLIARD par le cabinet PATRIMOINE EXPERTISES, M. Patrice SUSINI, 27 rue du Dr Deì Pellegrino, 20000 AJACCTO.

Les conclusions de ces diagnostics sont les suivantes :

- s'agissant de la partie du bâtiment à usage de locaux administratifs et de bureaux : « DPE Energie - consommation non exploitable en l'absence de facture de gaz » ;
- s'agissant de l'appartement n°6 : « consommation énergétique : classe D (138 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe D (32 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°7 : « consommation énergétique : classe D (206 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe D (37 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°8 : « consommation énergétique : classe D (186 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe D (31 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°9 : « consommation énergétique : classe E (254 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe D (44 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°10 : « consommation énergétique : classe D (199 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe D (35 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°11 : « consommation énergétique : classe D (208 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe D (31 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°12 : « consommation énergétique : classe D (179 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe D (30 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;

- s'agissant de l'appartement n°13 : « consommation énergétique : classe D (193 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe D (34 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°14 : « consommation énergétique : classe E (282 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe E (52 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°15 : « consommation énergétique : classe E (332 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe E (52 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°16 : « consommation énergétique : classe E (285 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe E (55 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) » ;
- s'agissant de l'appartement n°17 : « consommation énergétique : classe E (264 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ; émission des gaz à effet de serre : classe D (43 kg eq CO2 /m<sup>2</sup>/an) ».

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification d'immeuble ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue. Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 126-69 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir, l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

### État des risques

Conformément aux dispositions de l'[article L. 125-5 du Code de l'environnement](#), un état des risques établi le 17 juin 2024 par le cabinet PATRIMOINE EXPERTISES, M. Patrice SUSINI, 27 rue du Dr DeL Pellegrino, 20000 AIACCIU est dressé et annexé au présent bail (6<sup>ème</sup> annexe).

Il en résulte que l'immeuble loué n'est concerné par :

- l'absence de prévention des risques naturels feu de forêt prescrit le 11 janvier 2007 ;
- une zone de sismicité 1 (très faible) ;
- le risque inondation zone 3 (significatif).

En outre, le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'[article L. 125-1, IV du Code de l'environnement](#), que l'immeuble loué n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'[article L. 128-2 du Code des assurances](#), pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

### État des nuisances sonores aériennes

Le bailleur déclare que le bien n'est pas concerné par un plan d'exposition au bruit, ainsi que cela résulte de l'état des nuisances sonores et aériennes établi le 17 juin 2024 par le cabinet PATRIMOINE EXPERTISES, M. Patrice SUSINI, 27 rue du Dr DeL Pellegrino, 20000 AIACCIU en application des articles L. 112-3 et L. 112-9 du Code de l'urbanisme.

Cet état des nuisances sonores et aériennes est demeuré annexé au présent bail (6<sup>ème</sup> annexe).

## **12 - Procédure**

Pour tous les litiges portant sur la validité et les conditions financières du présent contrat de bail, l'administration chargée des domaines a seule qualité pour suivre les instances conformément aux dispositions des articles R. 2331-1-3°, R. 2331-2 et R. 4111-11 du CG3P.

Pour toute action portée devant les tribunaux de l'ordre judiciaire et tendant à faire déclarer l'Etat créancier ou débiteur en exécution du présent contrat de bail, seul l'agent judiciaire de l'Etat est compétent pour représenter l'Etat, conformément à l'article 38 de la loi n° 366 du 3 avril 1955.

Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, le représentant du ministère occupant est seul compétent.

### 13 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, chacune des parties déclare vouloir être domiciliée en son siège respectif.

### 14 - Correspondance et envoi des pièces

Les parties s'entendent sur les points de contact suivants pour toute correspondance et envoi de pièces nécessaires à l'exécution du présent contrat.

- Pour le bailleur : M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse, Palais de la collectivité de Corse, 22 cours Grandvaï, BP 215, 20187 AJACCIO CEDEX 1
- Pour le preneur : Le Pôle régional de gestion domaniale de la direction régionale des finances publiques de Corse à l'adresse 2 avenue de Grande Armerie 20000 AJACCIO CEDEX 1 et à l'adresse électronique drfip2a.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le service des affaires immobilières du groupement de gendarmerie départementale de Corse-du-Sud à l'adresse Quartier Battesti, Route du Vittulo, CE 80402 - 20162 AJACCIO CEDEX 1 et à l'adresse électronique bil.dao.rgcor@gendarmerie.interieur.gouv.fr

### 15 - Formalisme lié aux annexes

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

Fait à AJACCIO sur vingt pages en deux exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties qui le reconnaît.

S'agissant de la Collectivité de Corse, le

S'agissant du groupement de gendarmerie départementale, le

S'agissant du Directeur départemental des finances publiques, le

Pour la Collectivité de Corse, le Président du Conseil exécutif de Corse, M. Gilles SIMEONI
Le commandant du groupement de gendarmerie départementale (ou autorité assimilée),
Le directeur régional des finances publiques,

## ANNEXE 1 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE OU DE L'ANNEXE DE CASERNEMENT DE BACCIOCHI à AJACCIO

### Définitions des termes utilisés dans le présent bail de location

**Caserne :** bien immobilier, homogène et fonctionnel, comprenant des locaux de service et techniques, ainsi que des logements.

**Annexe de casernement :** bien immobilier comprenant soit des locaux de service et techniques (LST), soit des logements, destiné à compléter les locaux en caserne. Il est également considéré comme un immeuble militaire.

**CHORUS Re-Fx :** progiciel de gestion intégré, utilisé par l'Etat dédié à la gestion immobilière et à l'inventaire patrimonial.

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

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

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

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

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

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

**Manquement grave du bailleur :** est considéré comme manquement grave tout désordre :  
- dont le traitement incombe au bailleur, soit en sa qualité de propriétaire, soit en sa qualité de mandataire ou propriétaire ;  
- et qui est susceptible de porter préjudice à la santé et/ou à la sécurité des occupants.

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

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

## **ANNEXE 2 AU BAIL DE LOCATION DE LA CASERNE OU DE L'ANNEXE DE CASERNEMENT DE BACCIOCHI à AJACCIO**

### Fondement de la consultation domaniale par les services de l'Etat et définition de la valeur locative

#### **1 - Fondement de la consultation domaniale par les services de l'Etat**

Le bailleur est informé que le preneur est soumis aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) pour les opérations immobilières consistant en la passation de baux d'immeubles de toute nature.

Dans le cas où le montant du loyer annuel, charges comprises, est égal ou supérieur à un montant fixé par arrêté du ministre en charge des domaines, les services de l'Etat doivent demander l'avis du directeur départemental des finances publiques (DDFiP) territorialement compétent, sans toute entente amiable (R. 4111-1 et R. 4111-2 du CG3P). L'avis du DDFiP porte sur les conditions financières et l'estimation de la valeur locative (R. 4111-3 à R. 4111-5 du CG3P). L'Etat est donc tenu par cette valeur locative et ne peut pas s'en affranchir.

La passation du contrat de location relève de la compétence du DDFiP territorialement compétent assisté en tant que de besoin par le représentant de la gendarmerie nationale (R. 4111-8 du CG3P).

Cette consultation domaniale a pour objectif d'assurer la transparence des opérations poursuivies par l'Etat, d'assurer la réalisation de ces opérations à un prix comparable au marché immobilier et de contrôler la dépense publique et d'apprécier la conformité des opérations entreprises à l'Etat aux conduites par l'Etat aux orientations de la politique immobilière, sous la responsabilité du preneur.

#### **2 - Définition de la valeur locative**

Notion d'ordre fiscal servant à déterminer une valeur de loyer théorique utilisée pour le calcul des différentes taxes relatives au foncier, ou notion d'ordre commercial dans le cadre d'un bail commercial dont le montant est déterminé par le revenu que l'on est susceptible de retirer de la location d'un bien et par les facteurs de commercialité.

Les casernes de gendarmerie sont des biens inaliénables ne pouvant être reconvertis à un autre usage sans aménagement importants.

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

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

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

Le bailleur est ainsi informé que la méthode consiste, dans un premier temps, à estimer la valeur vénale du bien en agrégeant les valeurs vénales des différents locaux selon leurs différentes natures d'usage. Les aires aménagées ne font pas l'objet d'une estimation spécifique. Elles représentent un élément de plus-value qui est intégré dans la valeur de l'ensemble.

Ainsi, au moyen d'études de marché présentant des transactions portant sur des biens dont les caractéristiques et la situation géographique sont aussi proches que possible des locaux estimés, il est déterminé une valeur par mètre carré (m<sup>2</sup>) de surface utile brute (SUB) pour les logements (plusieurs catégories possibles) et les bureaux, tenant compte notamment de l'état d'entretien du bien. Les casernes étant souvent localisées dans des zones très peu denses, les études peuvent être étendues géographiquement tout en respectant une cohérence de marché.

Les valeurs unitaires ainsi retenues sont affectées aux surfaces de chaque nature de bien. Les salles de réunion, halls, circulations et toilettes sont considérés comme des surfaces annexes aux bureaux. Elles sont affectées de la valeur unitaire des bureaux assortie d'un abattement de 50%.

Les places de stationnement (extérieures ou garages) font l'objet d'études de marché spécifiques permettant de déterminer une valeur unitaire à multiplier par le nombre de places.

La valeur vénale du bien est finalement obtenue par la somme des valeurs vénales de chaque nature de bien, à laquelle est appliqué un abattement de 10% pour « vente en bloc » (afin de corriger l'estimation par élément qui est sur-valorisante), puis une majoration de 20% afin de la rendre comparable au prix de revient TTC servant de base au calcul des loyers initiaux.

Dans un second temps, la valeur locative est déterminée par application d'un taux de rendement définis selon la localisation et la nature des locaux, sur la valeur vénale du bien ainsi définie.

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

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/06/2024

Direction départementale des Finances Publiques  
de Haute-Corse

Pôle d'évaluation domaniale  
Square Saint Victor CS 50110  
20291 BASTIA CEDEX

mél. : [ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Haute-Corse

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Amaury BAVIERE  
Courriel : [amaury.baviere@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:amaury.baviere@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 04 95 32 88 22  
Réf DS : 17943978  
Réf OSE : 2024-99999-37732

DIRECTION REGIONALE FINANCES PUBLIQUES  
CORSE ET DEPARTEMENT CORSE DU SUD  
2 AVENUE DE LA GRANDE ARMEE  
20000 AJACCIO

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE**

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Caserne de Gendarmerie

*Adresse du bien :*

6 rue du Comte Bacciocchi – 20000 AJACCIO

*Valeur :*

368 312 € (annuelle – hors charges)

assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

DRFiP de Corse

affaire suivie par : Jean Pascal COURCOUX, RRPIE (jean-pascal.courcoux@dgfip.finances.gouv.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	21/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/06/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Renouvellement prise a bail caserne Bacciochi Ajaccio

Le bail initial conclu les 7 décembre 2012, 17 et 21 janvier 2013 pour une durée de 9 années à compter du 1er avril 2012 excluait toute reconduction tacite de celui-ci. Il précisait notamment: une éventuelle reconduction expresse devra être précédée d'une estimation de la valeur vénale par France Domaine.

Plus de bail en cours, la gendarmerie occupe depuis le 01/04/2021 sans titre en raison de la contestation des surfaces louées par le bailleur .

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bâtiment abritant la caserne se situe au centre-ville d'Ajaccio, à proximité du palais de justice, du port de commerce et du centre hospitalier Notre-Dame de la Miséricorde.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

A proximité des commerces et services publics. Accessibilité via le boulevard Masseria.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AJACCIO	BW 244	RUE COMTE BACCIOCHI	17 a 86 ca	sol
AJACCIO	BW 320	RUE SAN LAZARO	9 a 65 ca	sol

### 4.4. Descriptif

Ensemble immobilier dénommé « caserne Bacciochi », édifié sur la parcelle cadastrée Section BW n°244 avec parking attenant implanté sur partie de la parcelle cadastrée Section BW n°320.

### 4.5. Surfaces du bâti

La superficie totale du bâtiment concerné est de 3 460 m<sup>2</sup> et se décompose de la façon exposée dans le tableau ci-dessous :

	bureaux	annexes et circulation	caves	greniers	habitation	total
ss sol	72,58	198,72	144,30			415,60
rdc	338,89	319,47				658,36
1 <sup>er</sup> étage	287,62	126,89			264,05	678,56
2 <sup>e</sup> étage		51,89			626,79	678,68
3 <sup>e</sup> étage		192,95		111,49	317,74	622,18
4 <sup>e</sup> étage		98,22		308,77		406,99
total	699,09	988,14	144,3	420,26	1208,58	3460,37

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Collectivité de Corse

### 5.2. Conditions d'occupation

Loué

## 6 - URBANISME

Règles actuelles : PLU - Zone urbaine

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Le bail n'ayant pas été signé avant la date de diffusion de la nouvelle doctrine, il est donc possible de proposer les nouvelles conditions financières.

La détermination de la valeur locative des casernes de gendarmerie est désormais calculée à partir de la valeur vénale de l'immeuble sur laquelle est pratiqué :

- un abattement de 10 % pour évaluation en bloc,
- une majoration de 10 % (équivalent à la TVA immobilière) afin de la rendre comparable au montant des travaux TTC servant désormais de base de calcul aux loyers initiaux.

La valeur locative est égale à la multiplication de la valeur vénale par le taux de capitalisation issu des données de la côte Callon.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

L'étude va se porter par sur les valeurs locatives annuelles cadastrales de bureaux à proximité du bien à évaluer.

#### 8.2.1 Bureaux

Les ventes de bureaux réalisées sur la section BW de la commune d'Ajaccio, sur la période de mai 2022 à septembre 2023, sont exposées ci-dessous.

Date mutation	Adresse	REF.CAD	Surface utile	Prix	Prix/m <sup>2</sup>
			72	195000	2 708
			100	230000	2 300
			48	115000	2 396
			77	160000	2 078
			100	210000	2 100

Le prix moyen de ces transactions est de 2316 €/m<sup>2</sup>.

#### 8.2.1 Appartements

Critères : vente d'appartements de 50 à 200 m<sup>2</sup> de mai 2021 à avril 2024, dans un rayon de 100 m.

Trié par valeur au mètre carré

Source : Applications BNDP, Patrim

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
				1930	4	74,6	160 000	2 144,77	R+4 : hall, cuisine, loggia, salon/sàm, sdb/wc, 2 ch - CE 1 CC 6
				1912	4	121	265 000	2 190,08	R+3 : entrée, dégagt, débarras, séjour, cuisine, sàm, 3 ch, sde, wc, 2 balcons - CE 1,1 CC 5
				1957	3	62	150 000	2 419,35	entresol : hall, cuisine, salon, 2 ch, dégagt, penderie, sde/wc - CE 1,1 CC 6
				1957	3	65	158 100	2 432,31	R+1 : cuisine, sàm, 2 ch, sde - CE 1,1 CC 6
				1939	5	95,6	246 000	2 573,22	R+1 : cuisine, 4 ch, sdb/wc, gde terrasse s/cour - cave rdc - CE 1,1 CC 5
				1900	3	60	162 000	2 700,00	R+4 : cuisine, séjour, 2 ch, sde, wc sur terrasse - ascenseur - CE 1,1 CC 5

	1939	3	75	222 000	2 960,00	R+5 : cuisine, 2ch, sàm, wc, couloir - grenier – CE 1,1 CC 5
	1930	4	66,5	202 000	3 037,59	R+1 : séjour, cuisine, 2 ch, sdb/wc, dégagt, pièce indép – CE 1 CC 6
	1912	3	68,7	210 000	3 056,77	R+2 : 4 pièces en enfilade – cuisine, p obscure, 1 ch, wc sur terrasse, sde – CE 1,1 CC 5
	1912	3	69	215 000	3 115,94	R+1 : appart - cuisine, 2 ch, sàm, sde – CE 1,1 CC 5
	1900	4	97	304 000	3 134,02	R+4 : appart – cuisine, 3 ch, sàm, sde - 1 pièce grenier – CE 1,2 CC 5
					Moyenne	2 705,82
					médiane	2 700,00
					Moyenne	2 664,00
					médiane	2 700,00
						2023-2024
						2023-2024
	1900	4	97	304 000	3 134,02	R+4 : appart – cuisine, 3 ch, sàm, sde - 1 pièce grenier – CE 1,2 CC 5
	1939	3	65,7	217 000	3 302,89	R+1 : appart - cuisine, 2 ch, sàm, sde, p annexe – CE 1,1 CC 5
	1870	3	68	230 000	3 382,35	R+4 : hall entrée, séjour, cuisine, 1 ch, sdb, wc, terrasse sur cour – rénov 2013, 2014 & 2019 – CE 1 CC 6
	1930	4	87,6	298 010	3 401,94	R+3 : séjour, cuisine, 3 ch, wc, sdb, dégagt – cave s/sol – CE 1,2 CC 5
	1978	4	95,6	350 000	3 661,09	R+3 : séjour, cuisine, 3 ch, sdb, wc, 2 balcons – cave s/sol, parking – ascenseur – CE 1,2 CC 5
	1900	3	71	268 000	3 774,65	entresol : entrée, cuisine, salon/balcon, 2 ch, sde, wc – CE 1,1 CC 5
	1900	2	74	280 000	3 783,78	R+1 : appart - cuisine, 1 ch, sàm, sde – CE 1,2 CC 5
	2003	3	70	274 420	3 920,29	R+6 : cuisine, sàm, 2 ch, sde – CE 1,1 CC 6
	1930	4	87,6	348 200	3 974,89	R+3 : séjour, cuisine, 3 ch, wc, sdb, dégagt – cave s/sol – CE 1,2 CC 5 – acheté en sept 21 3402€/m²
	1912	3	63,4	256 000	4 037,85	R+4 : entrée/dégagt, séjour/cuisine, 1 ch, sde, wc, buanderie – CE 1,1 CC 5
	1864	3	96	392 000	4 083,33	R+3 : cuisine, 2 ch, sàm, sde – 1 pièce en grenier – CE 1,1 CC 5
					Moyenne	3 677,92
					médiane	3 774,65
					Moyenne	3 194,63
					médiane	3 134,02
						moyenne globale
						médiane globale

La moyenne globale se situe à 3 194,63 €/m<sup>2</sup> avec une médiane à 3 134,02 €/m<sup>2</sup>.

Cependant, on peut répartir les termes en deux groupes de valeurs :

- de 2 144,77 à 3 134,02 €/m<sup>2</sup> (moyenne 2023/24 : 2 664 €/m<sup>2</sup> ; médiane 2023/24 : 2 700 €/m<sup>2</sup>)
- de 3 134,02 à 4 083,33 €/m<sup>2</sup> (moyenne 2023/24 : 3 194,63 €/m<sup>2</sup> ; médiane 2023/24 : 3 134,02 €/m<sup>2</sup>).

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

### 8.1.1 Bureaux

Compte tenu du peu d'informations obtenues, le prix moyen des ventes de bureaux d'un montant de 2316€/m<sup>2</sup> est retenu comme valeur de référence.

Conformément aux nouvelles méthodes d'évaluation des valeurs locatives de gendarmeries, les surfaces d'annexes et de circulation sont évaluées à 50 % de la valeur des bureaux.

D'autre part, les caves liées aux activités de la gendarmerie sont pondérées à 30 % de la valeur de bureaux.

### 8.1.1 Appartements

Les appartements à évaluer correspondent davantage aux termes du premier groupe de valeurs.

Compte tenu du peu d'informations obtenues et du mauvais état d'entretien des logements révélaté par le RRPIE, nous retiendrons la valeur vénale brute de 2 400 €/m<sup>2</sup>. Les greniers sont pondérés à 30 % de la valeur vénale des appartements.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Après pondération des surfaces annexes, des caves et des greniers ; et application des valeurs vénales par mètre carré, on obtient une valeur vénale brute de 6 066 787 €.

On applique ensuite l'abattement de 10 % pour vente en bloc et la majoration de 10 % équivalent à la TVA immobilière et on obtient une valeur brute de 6 006 129 €.

	bureaux	annexes et circulation	caves	greniers	appts	total
surfaces (m <sup>2</sup> )	699,09	988,14	144,3	420,26	1208,58	3460,37
pondération		0,5 x bur	0,3 x bur	0,3 x appt		
valeur au m <sup>2</sup>	2316	1158	694,8	720	2400	
VV brute	1 619 092	1 144 266	100 260	302 587	2 900 592	<b>6 066 797 €</b>
Abattement 10 % (en bloc)						606 680 €
Majoration 10,00 % (TVA)						546 012 €
<b>VV nette</b>						<b>6 006 129 €</b>

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

	bureaux	habitation	VL totale
Côte Callon	8,92 %	3,64 %	
<b>Valeur locative</b>	252 880	115 430	<b>368 310 €</b>

Après application des taux de capitalisation issu des données de la côte Callon pour la commune d'Ajaccio, la valeur locative annuelle du bien est arbitrée à **368 310 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai. *\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Marylène GAUCHER  
Directrice Adjointe des Finances  
Publiques de la Haute-Corse