

# AVENANT N°5

## Au BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

relatif aux casernes de gendarmerie  
propriété du Département de SEINE  
bail signé le 21 Décembre

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20200207-lmc100000020295-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 10/02/2020

Réception Préfet : 10/02/2020

Publication RAAD : 10/02/2020

L'an DEUX MILLE VINGT  
Le [date de signature]

en l'Hôtel du Département à Melun

Le Président du Conseil Départemental a reçu le présent acte authentique rédigé en la forme administrative comportant avenant n° 5 au bail emphytéotique administratif constitutif de droits réels

**ENTRE,**

- 1. LE DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE**, collectivité territoriale, identifiée au SIREN sous le numéro 227 700 010, dont le siège est à MELUN (Seine-et-Marne), en l'Hôtel du Département, représenté par Monsieur Olivier LAVENKA, 1<sup>er</sup> Vice-Président du Conseil Départemental dûment habilité à la signature des présentes en vertu de la délibération n° CD-(à renseigner) du Conseil départemental du (date de délibération), dont ampliation reçue par la Préfecture de Seine-et-Marne le (date) ci-annexée (annexe **A**).

Ci-après dénommé « **le Département** »

**ET**

- 2. LA SCI SOCIETE DES CASERNES DE SEINE ET MARNE**, société civile immobilière dont le siège est c/o Atlante Gestion 14 boulevard de la Madeleine 75001 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 500 703 681, représentée par Monsieur Pascal MARTY dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'un pouvoir du gérant de la société joint en annexe.

Ci-après dénommée « **l'Emphytéote** »

Ci-après ensemble désignées les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

Les termes commençant par une majuscule dans le présent avenant n°5 (ci-après Avenant n° 5) au bail emphytéotique administratif conclu le 21 décembre 2007 entre les Parties ont le sens qui leur est attribué dans ledit Bail. Les annexes citées dans le présent avenant sont les annexes au bail emphytéotique administratif précité, sauf mention contraire.

**IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :**

1. Aux termes du Bail Emphytéotique Administratif signé le 21 Décembre 2007 (le « **Bail** »), le Département de Seine et Marne, ci-après le « **Département** », a mis à la disposition de l'Emphytéote vingt-six (26) casernes de gendarmerie, terrains et bâtiments dont il est propriétaire (les "**Immeubles**" et également le « **Périmètre du Bail** »), à charge pour l'Emphytéote d'assurer la réalisation de travaux de rénovation, de mise en sécurité, de grosses réparations, de gros entretien et le cas échéant d'amélioration et d'extensions neuves portant sur lesdits bâtiments (les "**Travaux**") ainsi que gérer les Conventions de Location y afférents.
2. Les Immeubles sont actuellement loués à l'Etat-Gendarmerie Nationale en vertu de conventions de bail (ci-après les "**Conventions de Location**"). Le Bail prévoit la cession à l'Emphytéote de ces Conventions de Location. A compter de la prise d'effet du Bail et pendant toute sa durée, l'intégralité des loyers, des charges et des taxes (les "**Loyers**") versés par l'Etat locataire au titre des Conventions de Location sont la propriété de l'Emphytéote.
3. Le Bail a été consenti et accepté moyennant une redevance emphytéotique initiale d'un montant de vingt-huit millions sept cent mille euros (28 700 000 €), payée conformément aux dispositions de l'article 12 du Bail (le "**Canon Emphytéotique**") et correspondant aux 21 Casernes Stables, après exclusion de 5 Casernes A devant être abandonnées sous 5 ans par la Gendarmerie Nationale.
4. L'Emphytéote a conclu une convention de crédits avec la banque DEXIA Crédit Local aux fins de financer le Canon Emphytéotique et les travaux de rénovation. L'Emphytéote a conclu un Contrat de Rénovation-Maintenance avec la société VERDOIA, filiale de VINCI Construction France, aux fins de faire réaliser les Travaux.
5. Le Bail prévoit :
  - en cas d'abandon d'une ou plusieurs Casernes Stables par la Gendarmerie Nationale, le versement par le Département des Coûts de Rupture Partielle correspondants.
6. Le Bail a fait l'objet de quatre avenants :
  - L'avenant n°1 du 23 Juillet 2009 a pour objet l'intégration au Périmètre du Bail d'une 27ème caserne, Cély-en-Bière, moyennant un canon complémentaire de 1 946 000 euros, et la réalisation de travaux d'amélioration dans les 6 casernes dites « premier tiers » moyennant 6 surloyers.
  - L'avenant n°2 du 29 Octobre 2012 a pour objet l'intégration au Périmètre du Bail d'une 28ème caserne, Donnemarie-Dontilly Neuve, et la réalisation de travaux d'amélioration d'un montant de 6 149 000 euros dans les 8 casernes dites « deuxième tiers » et dans les 6 casernes dites « troisième tiers » moyennant 14 surloyers.
  - L'avenant n°3 du 8 Octobre 2013 a pour objet l'exclusion du périmètre du Bail de 4 casernes (Donnemarie-Dontilly Ancienne, Lorrez-le-Bocage, Rebais et Villiers-Saint-Georges) dans les conditions prévues au Bail pour les « casernes A ».
  - L'avenant n°4 du 15 septembre 2015 a pour objet de faire intervenir un deuxième prêteur, Crédit du Nord, pour financer les investissements relatifs à l'avenant n° 2, et d'exclure les deux casernes de Claye-Souilly et Moret-sur-Loing du périmètre du Bail, moyennant des Coûts de Rupture Partielle respectifs de 1 341 452 euros et 424 972 euros.

- 
7. Le dernier avenant n°4 stipulait, en son article 4  
« *Concernant la caserne de **Chaumes-en-Brie**, dernière des cinq « Casernes A » toujours occupée par la Gendarmerie Nationale et donc toujours incluse au Périmètre du Bail, les Parties conviennent de conserver à cette caserne son statut de Caserne A. Le devenir de la caserne sera arrêté ultérieurement par avenant.* »,  
et affectait les loyers de la caserne de Chaumes-en-Brie au Périmètre CDN jusqu'au 31 Décembre 2017 (cf. article 8 et annexe D de l'avenant n°4 au Bail).
  8. La Gendarmerie Nationale a abandonné une Caserne Stable, qu'il convient en conséquence d'exclure du Périmètre du Bail :
    - la caserne de **Beaumont du Gâtinais**, Périmètre DCL, le 1<sup>er</sup> août 2017

## **EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET**

Le présent avenant a pour objet :

- d'exclure la caserne de Beaumont du Gâtinais du Périmètre du Bail,
- d'affecter les loyers de la caserne « A » Chaumes en Brie au Périmètre DCL en compensation des loyers de la caserne abandonnée de Beaumont du Gâtinais,

dans les conditions ci-après définies.

Les Parties n'ont entendu inscrire dans le présent Avenant n° 5 que les éléments spécifiques à cet objet, à l'exclusion de toute autre modification du Périmètre du Bail. Sous réserve des modifications et précisions apportées par les dispositions ci-après, l'ensemble des clauses, stipulations et conditions du Bail s'appliquent « *mutatis mutandis* » aux casernes objet du Bail.

### **ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DUREE**

Le présent Avenant n° 5 prend effet à compter de sa date de signature et s'applique sur la durée résiduelle du Bail dont le terme est fixé à l'article 4.2 du Bail.

### **ARTICLE 3 – EXCLUSION DE LA CASERNE DE BEAUMONT-DU-GATINAIS**

A compter de la signature du présent Avenant, la caserne de Beaumont du Gâtinais, dont la désignation et l'origine de propriété sont précisées aux articles 4 et 5 ci-après, est exclue du Périmètre du Bail.

### **ARTICLE 4 – DESIGNATION**

#### **4.1 - Désignation de la caserne de BEAUMONT-DU-GATINAIS**

Un immeuble à usage de Caserne de Gendarmerie, comportant des bureaux et 5 logements avec toutes les constructions y afférentes, sis à Beaumont-du-Gâtinais (Seine-et-Marne), 16 avenue de la Gare,

Cadastré section :

- AB n° 261 « 16 avenue de la Gare » pour 24a 00ca.

#### **4.2 - Désignation de la caserne de CHAUMES-EN-BRIE**

Un immeuble à usage de Caserne de Gendarmerie, comportant des bureaux et 5 logements avec toutes les constructions y afférentes, sis à Chaumes-en-Brie (Seine-et-Marne), 1 rue de Foix,

Cadastré section :

- AC n° 123 « 1 rue Foix » pour 15a 25ca,
- AC n° 124 « Rue Foix » pour 08a 75ca.

## **ARTICLE 5 – ORIGINES DE PROPRIETE**

### 5.1 - Origine de propriété de la caserne de BEAUMONT-DU-GATINAIS

Ledit immeuble appartient au Département de Seine-et-Marne par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la Commune de Beaumont-du-Gâtinais,

Aux termes d'un acte reçu par Me POUPINEL-DESCAMBRES, notaire à Melun, le 11 février 1978.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de Fontainebleau, le 23 mai 1978, volume 8716 n° 7.

### 5.2 - Origine de propriété de la caserne de CHAUMES-EN-BRIE

Ledit immeuble appartient au Département de Seine-et-Marne par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Monsieur et Madame Lucien LECLAIRE,

Aux termes d'un acte reçu par Me Maxime HOUDART, notaire à Melun, les 25 et 28 novembre 1930.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de Melun, le 15 décembre 1930, volume 2183 n° 26.

## **ARTICLE 6 – AFFECTATION DES LOYERS DE LA CASERNE DE CHAUMES EN BRIE**

A compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les loyers de la caserne de Chaumes-en-Brie (soit **73 978 euros** annuels en valeur actuelle) sont affectés au Périmètre DCL, en compensation des loyers de la caserne abandonnée de Beaumont-du-Gâtinais (qui s'élevaient à **47 761 euros** annuels avant son abandon par la Gendarmerie Nationale).

## **ARTICLE 7 – COUTS DE RUPTURE PARTIELLE DE LA CASERNE DE BEAUMONT DU GATINAIS**

En application du Bail, les Coûts de Rupture Partielle de la caserne de Beaumont du Gâtinais sont dus, par le Département à l'Emphytéote, à la date de résiliation de la Convention de Location de la caserne par la Gendarmerie Nationale soit le 1<sup>er</sup> août 2017.

Compte tenu de la compensation des loyers stipulée à l'article précédent, le versement des Coûts de Rupture Partielle de la caserne de Beaumont du Gâtinais est reporté à la date de résiliation de la convention de Location de la caserne de Chaumes en Brie.

Ces Coûts de Rupture Partielle du Bail seront calculés en application de la dernière rédaction des annexes 14 et 15 du Bail (à savoir les annexes F et G de l'avenant n° 4 du Bail) avec les précisions suivantes :

- La « date de résiliation » est la date de résiliation de la Convention de Location de la **caserne de Chaumes-en-Brie**
- Le « loyer caserne concernée » est le dernier loyer de la **caserne de Beaumont-du-Gâtinais** révisé à la date de résiliation soit :  
47 761 euros annuels x ICC dernier connu à la date de résiliation précitée / 1621
- Le terme « restant à courir » du II (Règles applicables au périmètre DCL) de l'annexe 15 du Bail (annexe G de l'avenant n° 4) s'entend entre la date de résiliation de la Convention de Location de la **caserne de Chaumes-en-Brie** et le terme du Bail tel que fixé à l'article 4.2 du Bail.

Il est par ailleurs précisé que la caserne de Chaumes en Brie demeure une caserne de type « A » au titre du présent Avenant n°5. Néanmoins, les Parties conviennent d'ores et déjà par le présent Avenant n° 5 (i) qu'il ne sera pas versé de canon emphytéotique complémentaire au profit du Département du fait du maintien de la caserne de Chaumes en Brie dans le Périmètre du Bail au-delà de 5 ans, nonobstant les dispositions de l'article 8 (*Rénovation Initiale – Hypothèse de maintien dans le Bail au-delà de 5 ans*) et de l'article 12 (*Canon Emphytéotique*) du Bail, et (ii) que lorsque la caserne de Chaumes en Brie sortira du

Périmètre du Bail, il ne sera pas demandé d'indemnité de rupture au Département au profit de l'Emphytéote, nonobstant les dispositions de l'article 18.2 (*Résiliation partielle*) du Bail.

### ARTICLE 8 – REPARTITION DES INVESTISSEMENTS ENTRE LES PRETEURS

Les 21 casernes sont réparties en deux ensembles indépendants entre Dexia Crédit Local (DCL) et Crédit du Nord (CDN) comme suit :

	Périmètre DCL	Périmètre CDN	Casernes Exclues du Bail
1. <i>BEAUMONT DU GATINAIS</i>			X
2. BRIE COMTE ROBERT	X		
3. CHATEAU LANDON	X		
4. CHAUMES EN BRIE	X		
<b>5. CHELLES</b>		<b>X</b>	
6. <i>CLAYE SOUILLY</i>			X
7. COUBERT	X		
8. CRECY LA CHAPELLE	X		
9. DAMMARTIN EN GOELE	X		
10. <i>DONNEMARIE ANCIENNE</i>			X
11. FONTAINEBLEAU	X		
12. JOUY LE CHATEL	X		
13. LA CHAPELLE LA REINE	X		
14. LA FERTE SOUS JOUARRE	X		
15. LE CHATELET EN BRIE	X		
16. LIZY SUR OURCQ	X		
17. <i>LORREZ LE BOCAGE</i>			X
18. MELUN	X		
19. <i>MORET SUR LOING</i>			X
20. NANGIS	X		
<b>21. NEMOURS</b>		<b>X</b>	
22. <i>REBAIS</i>			X
23. ROZAY EN BRIE	X		
24. SAINT SOUPPLETS	X		
25. TOURNAN EN BRIE	X		
26. <i>VILLIERS SAINT GEORGES</i>			X
27. CELY EN BIÈRE	X		
<b>28. DONNEMARIE NEUVE</b>		<b>X</b>	
	18 casernes	3 casernes	7 casernes

### ARTICLE 9 – MODIFICATION DES FRAIS DE MAINTENANCE

A compter du 23 décembre 2017, les frais de maintenance affectés au Périmètre DCL sont minorés du montant des frais de maintenance de la caserne de **Beaumont-du-Gâtinais** soit :

5 500 euros annuels pendant les 15 premières années du Bail  
9 600 euros annuels pendant les 10 années suivantes du Bail  
13 700 euros annuels pendant les 10 dernières années du Bail  
TTC en valeur To

A compter du 23 décembre 2018, les frais de maintenance de la caserne de **Chaumes-en-Brie** sont affectés au Périmètre DCL soit :

20 000 euros annuels TTC en valeur To

**ARTICLE 10 – PUBLICITE FONCIERE AFFERENTE AU PRESENT AVENANT N°5**

Une expédition des présentes sera publiée, par les soins de Monsieur le Président du Conseil départemental, aux services chargés de la publicité foncière compétents, aux frais de l'Emphytéote qui s'y engage. Conformément aux dispositions respectives des articles 1048 ter et 881 C du code général des impôts, ces frais sont égaux au droit fixe de 125 euros, la taxe de publicité foncière, et au montant fixe de 15 euros, la contribution de sécurité immobilière.

**ARTICLE 11 – ORDRE DE PRESEANCE**

Les dispositions du Bail non modifiées par ses avenants n°1, 2, 3 et 4 et le présent Avenant n°5 sont inchangées.

En cas de contradiction entre le Bail ou ses avenants n° 1 ou 2 ou 3 ou 4 et le présent Avenant n°5, ce dernier prévaudra.

**ARTICLE 12 – ANNEXES AU PRESENT AVENANT**

Les annexes au présent Avenant sont :

Annexe A – Copie de la délibération n° (à renseigner) du Conseil Départemental du [date de la délibération]

Pour le Département  
Le Vice-président

Pour l'Emphytéote

Olivier LAVENKA

Pascal MARTY

Pour authentification de l'acte en vertu de l'article L.1311-13 du code général des collectivités territoriales,

Le Président du Conseil départemental

Patrick SEPTIERS

**ANNEXE A**  
**COPIE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL**  
**DEPARTEMENTAL**  
**DU [DATE DE DELIBERATION]**