

# CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 26 Juin 2009

---

Commission n° 2 - Administration Générale et Personnel

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET PATRIMONIALES

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 2/03

OBJET : Avenant n° 1 au bail emphytéotique administratif relatif aux casernes de gendarmerie.

- Canton : divers.

**RÉSUMÉ** : Le présent rapport propose à l'approbation du Conseil général un projet d'avenant au bail emphytéotique administratif du 21 décembre 2007 transférant la gestion des gendarmeries départementales. Ce projet d'avenant a pour objet :

- d'intégrer la nouvelle gendarmerie de Cély-en-Bière, dont l'effet est le versement au Département d'un loyer capitalisé de 1,946 million d'euros,
- d'approuver le programme de travaux d'amélioration des gendarmeries, réalisés par la Société des Casernes de Seine-et-Marne.

Lors de la séance du 29 juin 2007, vous avez approuvé le transfert de gestion des vingt-six gendarmeries propriété du Département, à la Société civile immobilière des Casernes de Seine-et-Marne (associés : Société Vinci Construction et Société Babcock & Brown Participation France), sous la forme d'un bail emphytéotique administratif (BEA) d'une durée de 35 ans.

Ce transfert a donné lieu, au profit du Département, au versement d'un loyer capitalisé (canon emphytéotique) d'un montant de 28,7 millions d'euros.

Compte tenu de l'avancement des projets lors de l'attribution du BEA, la construction des gendarmeries de Cély-en-Bière et Donnemarie-Donzilly a été poursuivie sous maîtrise d'ouvrage départementale.

Il a toutefois été convenu avec la Société des Casernes de Seine- et- Marne (l'Emphytéote) que ces deux gendarmeries seraient, à l'issue de leur construction, intégrées au bail emphytéotique par voie d'avenant, et donneraient lieu alors au versement d'un canon emphytéotique supplémentaire.

Par ailleurs, le bail initial prévoit que les programmes des travaux d'amélioration donnant lieu à augmentation de loyer pour la Gendarmerie nationale, seront approuvés par avenant.

### 1. Intégration de la gendarmerie de Cély-en- Bière

La nouvelle gendarmerie dont la construction est désormais achevée, comprend 11 logements et 237 m<sup>2</sup> de locaux de service ainsi que dix garages individuels.

L'intégration de cette gendarmerie dans le BEA rend applicable à cette dernière l'ensemble des dispositions du bail initial, et donnera lieu au profit du Département, au versement d'un canon supplémentaire de 1,946 million d'euros, calculé selon les modalités prévues par le bail initial.

### 2. Approbation de la phase 2.1. des travaux d'amélioration

Le BEA initial prévoit l'approbation par le Département, par voie d'avenant, des travaux d'amélioration réalisés par l'Emphytéote, moyennant une augmentation des loyers qui lui sont payés par la Gendarmerie Nationale, après accord de celle- ci.

Le détail de ces travaux qui concernent dans un premier temps 6 des 26 gendarmeries, figure en annexe C du projet d'avenant.

### 3. Autres dispositions

Ce projet d'avenant comprend également l'engagement de l'Emphytéote de reprendre à sa charge les obligations du Département à l'égard des riverains concernant l'écran végétal séparant les propriétés, et dont vous avez approuvé le principe lors de la séance du 29 mai 2009.

Les autres dispositions de ce projet d'avenant ont pour objet d'adapter les dispositions du bail initial et de ses annexes, à la suite de l'intégration de la gendarmerie de Cély-en- Bière.

Enfin, il conviendrait que vous m'autorisiez à étendre l'autorisation de cession de créance par l'Emphytéote au profit de la Société DEXIA, à laquelle vous avez déjà consenti, au nouveau périmètre du bail emphytéotique.

Je vous remercie de bien vouloir adopter le projet de délibération joint en annexe du présent rapport.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 2/03 des rapports soumis à la commission  
n° 2 - Administration Générale et Personnel

Rapporteurs : M. BENARD  
Commission n° 2 - Administration Générale et Personnel

M. TURBA  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 26 Juin 2009

OBJET : Avenant n° 1 au bail emphytéotique administratif relatif aux casernes de gendarmerie.

**LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L1311-2 et suivants,

Vu le Code monétaire et financier et notamment l'article L.313-29,

Vu la délibération du Conseil général n° 2/11 du 29 juin 2007 approuvant le projet de bail emphytéotique administratif relatif au transfert de gestion de vingt six gendarmeries propriété du Département ,

Vu le bail emphytéotique administratif signé le 21 décembre 2007 avec la Société civile immobilière des Casernes de Seine- et- Marne,

Vu l'avis n° 2009- 77065L1031 en date du 29 avril 2009 du Service des évaluations domaniales (Direction nationale d'Interventions domaniales),

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 2 - Administration Générale et Personnel ,

Vu l'avis de la Commission n° 7 – Finances ,

**DECIDE**

Article 1 : d'approuver le projet d'avenant n° 1 au bail emphytéotique administratif du 21 décembre 2007, tel qu'il figure en annexe 1 de la présente délibération, et d'autoriser le Président du Conseil général à signer ce projet au nom du Département, avec la Société civile immobilière des Casernes de Seine- et- Marne,

Article 2 : d'accepter, au sens des dispositions de l'article L.313-29 du Code Monétaire et Financier, la cession par l'Emphytéote, au bénéfice de DEXIA Crédit Local, de l'ensemble des créances futures que l'Emphytéote sera amené à détenir sur le Département au titre du bail emphytéotique susvisé, ainsi que de l'avenant n°1 audit bail, ces créances comprenant notamment les indemnités qui seraient dues en cas de fin anticipée du bail, partielle ou totale, et les indemnités dues par le Département au titre du compte d'ajustement,

Article 3 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer, au nom du Département, l'acte destiné à concrétiser cette acceptation de cession de créance, conformément au document figurant en annexe 2 de la présente délibération.

LE PRÉSIDENT,

V. ÉBLÉ



propriétaire et qu'il louait directement à la Gendarmerie Nationale (ci-après la « **Gendarmerie** ») par le biais de conventions de location (ci-après les « **Conventions de Location** »).

Aux termes de l'article 1 du Bail, l'Emphytéote s'est engagé à inclure la caserne de Cély-en-Bière dans le périmètre du Bail dès lors que ladite caserne aura été mise à la disposition de la Gendarmerie par le Département.

Or, par une convention de location à conclure en date de ce jour entre la Gendarmerie et l'Emphytéote, L'Emphytéote a mis en tant que preneur du Bail à la disposition de la Gendarmerie cette 27<sup>ème</sup> caserne nouvellement créée sur la commune de Cély-en-Bière.

Par ailleurs, par délibération du 28 novembre 2008 figurant en annexe **B** au présent Avenant n°1, la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale (ci-après la « **DGGN** »), conformément aux stipulations des articles 1 et 9 du Bail, a sollicité la réalisation des travaux d'amélioration sur six casernes selon la description et la planification figurant en Annexe 10 du Bail.

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

### **ARTICLE 1 - OBJET**

Le présent Avenant n°1 a pour objet, conformément aux stipulations de l'article 1 du Bail, (i) d'intégrer au Périmètre Initial du Bail la caserne de Cély-en-Bière et (ii) d'affermir la phase 2 conditionnelle des travaux relativement à une première séquence de 6 casernes (ci-après la « **Phase 2.1** ») dans les conditions ci-après définies.

Les Parties n'ont entendu inscrire dans le présent Avenant n°1 que les éléments spécifiques à la réalisation des travaux d'amélioration de la Phase 2.1 et à l'intégration au Périmètre Initial du Bail de la caserne de Cély-en-Bière dont le descriptif figure en annexe **D** à l'Avenant n°1.

Sous réserve des modifications et précisions apportées par les dispositions ci-dessous, l'ensemble des clauses, stipulations et conditions du Bail s'appliquent « *mutadis mutandis* » aux casernes objet de la Phase 2.1 et à la caserne de Cély-en-Bière.

### **ARTICLE 2 - PRISE D'EFFET ET DUREE DE L'AVENANT N°1 AU BAIL**

Le présent Avenant n°1 au Bail prendra effet à compter de sa date de signature et s'appliquera sur la durée résiduelle du Bail fixée à l'article 4.2 du Bail.

### **ARTICLE 3 - REALISATION DES TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LES CASERNES OBJET DE LA PHASE 2.1**

Les casernes objet de la Phase 2.1 sont :

- N° 8 – Caserne de Crécy la Chapelle
- N° 14 – Caserne de La Ferté sous Jouarre
- N° 16 – Caserne de Lizy sur Ourcq
- N° 23 – Caserne de Rozay en Brie
- N° 24 – Caserne de Saint Soupplets
- N° 25 – Caserne de Tournan en Brie

La description et le chiffrage précis des travaux d'amélioration de la Phase 2.1 figurent en annexe **C** au présent Avenant n°1.

L'achèvement des travaux d'amélioration sera matérialisé, pour chacune des casernes, par la signature par l'Emphytéote et la Gendarmerie en présence du Département d'un

procès- verbal de constat d'achèvement des travaux ( ci-après le « **Procès- Verbal de Constat d'Achèvement** »).

A l'achèvement des travaux, la Gendarmerie et l'Emphytéote régulariseront un avenant à la Convention de Location relative à chacune des casernes objet de la Phase 2.1, lequel stipulera la majoration du loyer telle que fixée en Annexe **B** due par la Gendarmerie à compter de la date du Procès Verbal de Constat d'Achèvement relatif à la caserne concernée.

Le Procès Verbal de Constat d'Achèvement devra intervenir, pour chacune des Casernes de la Phase 2.1, au plus tard 18 mois à compter de la date de prise d'effet des présentes.

Les parties ont convenu d'adopter, comme date prévisionnelle de signature de chacun des Procès Verbaux de Constat d'Achèvement relatif à chaque caserne objet de la Phase 2.1, le 21 Décembre 2009, date à compter de laquelle sont censés être perçus les loyers majorés tels que fixés en Annexe **B** des présentes, et sur la base de laquelle ont été établis les tableaux d'amortissements visés en Annexe **E** Partie 1 et en Annexe **G** au présent Avenant n° 1.

#### **ARTICLE 4 - EXTENSION DU PERIMETRE INITIAL DU BAIL**

A compter de la date de signature du présent Avenant n°1, le périmètre du Bail s'entend des 26 casernes composant le Périmètre Initial du Bail ainsi que de la Caserne de Cély-en- Bière (ci-après le « **Périmètre du Bail** »).

Ainsi, toute référence dans le Bail aux termes « Immeuble » ou « Caserne de Gendarmerie » s'entend des 27 casernes constituant le Périmètre du Bail.

En outre, le terme « loyer », notamment visé à l'article 2.1 de l'Annexe 13 du Bail s'entend :

- (i) des loyers fixés par les Conventions de Location pour les casernes du Périmètre Initial du Bail,
- (ii) du loyer relatif à la location par la Gendarmerie de la caserne de Cély-en- Bière, à compter de sa mise à disposition le 1<sup>er</sup> Mai 2009,
- (iii) dès lors que les avenants aux Conventions de Location relatives aux casernes objet de la Phase 2.1 auront été régularisés, des majorations de loyer relatives aux casernes objet de la Phase 2.1. dues à compter de la date du Procès Verbal de Constat d'Achèvement relatif à chacune des casernes objet de la Phase 2.1.

#### **ARTICLE 5 – MAINTENANCE ET ENTRETIEN DES CASERNES DE LA PHASE 2.1 ET DE LA CASERNE DE CELY-EN- BIÈRE**

Les chiffrages forfaitaires de la Maintenance relative à la Phase 2.1 (Agent Multitechnique) et à la caserne de Cély-en- Bière figurent respectivement en annexes **F** et **H** du présent Avenant n°1.

La caserne de Cély-en- Bière comporte un « écran végétal » qui a fait l'objet d'une convention entre le Département et un propriétaire riverain figurant en annexe **J** des présentes,.

Le Département transfère à l'Emphytéote son engagement d'entretien de l'écran végétal.

L'entretien pérenne de l'écran végétal sera réalisé de la manière suivante :

- la Gendarmerie locataire assurera « l'entretien courant, taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes, le remplacement des arbustes » selon les termes du décret 87- 712 définissant les réparations locatives,
- l'Emphytéote assurera l'entretien légalement à la charge du propriétaire de l'écran végétal, de la clôture associée, et fera contrôler au moins une fois chaque année, par son Agent Multitechnique, le bon état de l'ensemble .



## **ARTICLE 6 – RENOVATION INITIALE DES CASERNES OBJET DE LA PHASE 2.1**

La description et le chiffrage détaillé des travaux de rénovation des 6 casernes objet de la Phase 2.1 figurent en annexe C des présentes. En cas de contradiction avec les annexes 10 et 19 du Bail, l'annexe C de l'Avenant n° 1 prévaut.

La caserne de Cély en Bière, neuve, ne fait pas l'objet d'une rénovation initiale.

## **ARTICLE 7 – RENOUELEMENT DE L'ACCEPTATION DE LA CESSION DE CRÉANCES**

A la demande qui a été faite par le Prêteur, le Département accepte ce jour de renouveler l'acte d'acceptation du 21 décembre 2007 relatif aux Créances eu égard à l'augmentation du montant de l'investissement et en conséquence à l'augmentation desdites Créances.

## **ARTICLE 8 – CANON EMPHYTEOTIQUE ADDITIONNEL RELATIF A LA CASERNE DE CELY-EN-BIERE**

Conformément aux dispositions de l'Annexe 20 b) du Bail, l'intégration de la caserne de Cély-en-Bière au Périmètre Initial du Bail donnera lieu au versement par l'Emphytéote d'un canon emphytéotique complémentaire d'un montant de 1 946 000 euros (un million neuf cent quarante six mille euros) (ci-après le «**Canon Emphytéotique Additionnel** »).

Le Canon Emphytéotique Additionnel sera versé le 21 décembre 2009 dès lors que :

- (i) (a) l'Avenant n° 1 au Bail et ses actes détachables ainsi que (b) l'Acte d'Acceptation de la cession de créances mentionnée à l'article 13 du Bail renouvelé par le Département et ses actes détachables soient devenus définitifs à cette date, c'est à dire purgés de tout recours contentieux et du droit de retrait administratif,
- (ii) (a) la Convention de Location relative à la caserne de Cély-en-Bière et ses actes détachables ainsi que (b) l'Avenant n°1 à la Délégation telle que définie à l'article 4.3 du Bail et ses actes détachables soient devenus définitifs à cette date, c'est à dire purgés de tout recours contentieux et du droit de retrait administratif.

La date à laquelle les actes susvisés seront devenus définitifs, c'est-à-dire purgés de tout recours contentieux et du droit de retrait administratif sera constatée contradictoirement entre les Parties.

Pour l'application des conditions suspensives (i) et (ii) :

- purgé des recours des tiers s'entend d'un acte administratif dont les délais et voies de recours sont expirés et qui n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral, ainsi qu'il en sera justifié, au plus tôt 2 mois et 15 jours après la dernière des publicités nécessaires, par une attestation de l'autorité ayant délivré l'acte ;
- purgé du retrait administratif s'entend de l'absence de décision administrative de retirer rétroactivement l'acte administratif en cause, exercée dans le délai de quatre mois à compter de la délivrance de l'acte administratif concerné, ainsi qu'il en sera justifié au plus tôt 4 mois après l'édition de l'acte, par une attestation de l'autorité ayant délivré l'acte.

## **ARTICLE 9 MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**

A compter de la signature de l'Avenant n° 1, l'Investissement Total « I » est fixé à 49 357 741 euros décomposés comme suit :

Total des Investissements au titre du Périmètre Initial du Bail	44 830 000 euros
---	------------------

Investissements au titre de la Phase 2.1	2 544 741 euros
Investissements au titre de la caserne de Cély en Bière	<u>1.983 000 euros</u>
total	<b>I = 49 357 741 euros</b>

## **ARTICLE 10 – FRAIS DE PUBLICITE FONCIERE AFFERENTS AU PRESENT AVENANT N°1**

La publication de l'Avenant n° 1 sera effectuée par le Président du Conseil Général ayant reçu le présent acte, aux frais de l'Emphytéote.

La taxe de publicité foncière égale au droit fixe de 125 euros (loi du 28 Juillet 2008) augmenté du salaire du conservateur au taux de 0,10 %, est à la charge de l'Emphytéote.

Par l'application des articles 742 et 744 du Code Général des Impôts, tel qu'interprété par le document administratif DB 7 E 217 pour les baux dont la durée est supérieure à vingt ans, et par analogie avec le régime des baux à durée illimitée (infra 7 E 222 numéro 2), l'assiette de la taxe est limitée à vingt fois la moyenne annuelle du loyer et des charges afférentes à toute la durée de ces baux.

Le salaire du conservateur est fixé à 15 euros par le décret n° 2008- 1329 du 15 Décembre 2008 ».

## **ARTICLE 11 – MISES A JOUR ET MODIFICATION DES ANNEXES 11, 13 ET 20 AU BAIL**

### **11.1 Modification de l'annexe 11 au Bail : Matrice des Limites de prestations**

- L'annexe 11 au Bail est modifiée comme suit : La charge du « *Renouvellement sols souples logements* » incombe à l'Emphytéote et non plus au Locataire,
- La charge de la « *Réfection des peintures murs et plafonds locaux de service* » incombe au Locataire et non plus à l'Emphytéote.

### **11.2 Modification de l'annexe 13 au Bail : Règle d'ajustement de la durée du BEA**

La rédaction du premier paragraphe de l'article 2.2 de l'annexe 13 au Bail est annulée et remplacée par la rédaction suivante :

*« Pour couvrir un éventuel solde négatif, le compte d'ajustement bénéficiera d'une ouverture de crédits utilisable sous forme de découvert limité à la somme de 9 871 548 euros € (neuf millions huit cent soixante et onze mille cinq cent quarante huit euros), soit 20 % de I tel que modifié par l'avenant n° 1 au Bail ».*

A compter du présent Avenant n°1 au Bail, toute mention, dans l'ensemble du Bail et de ses annexes, au montant de 8 966 000 € dès lors qu'il se rapporte au montant du découvert, sera remplacée par le nouveau montant maximum du découvert autorisé au titre de l'ouverture de crédits, soit au montant de 9 871 548 euros € (neuf millions huit cent soixante et onze mille cinq cent quarante huit euros).

La périodicité de notification au Département des écritures réalisées au crédit et au débit du Compte d'Ajustement est portée à un an.

### **11.3 Modification de l'annexe 20 au Bail : Tableau d'amortissement**

A compter de la date de signature des présentes, le tableau d'amortissement général figurant en Annexe 20 au Bail est remplacé par le tableau d'amortissement général figurant en annexe E Partie 1 des présentes.

A compter de la date de signature des présentes, les forfaits frais de gestion Emphytéote, de maintenance, de gestion locative et d'assurance propriétaire figurant en annexe 20 au Bail sont remplacés par les forfaits figurant en annexe E Partie 2 des présentes.

## **ARTICLE 12 - ORDRE DE PRESEANCE**

Les dispositions du Bail non modifiées par le présent Avenant n°1 sont inchangées et sont applicables, en tant que de besoin, à la caserne de Cély-en Bière.

En cas de contradiction entre le Bail et le présent Avenant n°1, ce dernier prévaudra.

### **ARTICLE 13 - ANNEXES AU PRESENT AVENANT**

Les annexes au présent avenant sont :

Annexe A – Copie de la délibération du Conseil Général du 26 Juin 2009

Annexe B – Décision DGGN du 28.11.2008 + Avis France domaine

Annexe C – Description et chiffrage des travaux d'amélioration de la Phase 2.1

Annexe D – Fiche descriptive de la caserne de Cély-en- Bière

Annexe E – Partie 1 Tableau d'amortissement général et Partie 2 Tableau des charges annuelles

Annexe F – Tableau des paramètres des travaux d'amélioration de la Phase 2.1

Annexe G – Tableau d'amortissement Phase 2.1

Annexe H – Tableau des paramètres de la caserne de Cély-en- Bière

Annexe I – Tableau d'amortissement Cély-en- Bière

Annexe J – Convention « écran végétal » Cély en Bière

Fait le \_\_\_\_\_ à Melun

En deux exemplaires originaux

Pour le Département

Pour l'Emphytéote

**ANNEXE A**  
**COPIE DE LA DELIBERATION DU CONSEIL GÉNÉRAL**  
**DU 26 JUIN 2009**

**ANNEXE B**  
**DÉCISION DGGN DU 28 NOVEMBRE 2008**  
**ET AVIS FRANCE DOMAINE**



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Saint Maurice, LE 29 AVRIL 2009



DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES

Les Ellipses  
3 avenue du chemin de Presles  
94417 Saint Maurice cedex

EVALUATIONS – B.N.D.E.D.  
TEL. 01.45.11.63.64.49  
TELECOPIE : 01.45.11.63.20  
LE CHEF DE BRIGADE : DANIEL UGUEN  
*daniel.uguen@cp.finances.gouv.fr*  
RECEPTION SUR RENDEZ-VOUS  
ENQUETEUR : FREDERIC CURTELIN



---

**AVIS du DOMAINE**

Valeur vénale

---

REF : 2009-77065L1031

**SERVICE CONSULTANT :**

Conseil général de Seine et Marne. Hôtel du Département 77010 Melun cedex

**DATE DE LA CONSULTATION :**

Courriel en date du 11 juin 2007  
V/Réf. :  
Affaire suivie par M Joël GIRIN, Directeur du Patrimoine

**OBJET DE L'OPERATION :**

Intégration par voie d'avenant de la gendarmerie de CELY EN BIÈRE (77) au bail emphytéotique administratif du 21 décembre 2007, aux termes duquel le Conseil Général a transféré au Groupe VINCI, pour une durée de 35 ans ajustable, la gestion et l'exploitation de vingt-six gendarmeries lui appartenant.

**PROPRIETAIRE PRESUME :**

Le Département de Seine et Marne

**IMMEUBLES FAISANT L'OBJET DE LA CONSULTATION**

Il est précisé que la présente consultation porte uniquement sur le montant du canon emphytéotique relatif à l'intégration au BEA sus visé de la caserne de CELY EN BIÈRE.

**CANON EMPHYTEOTIQUE PERÇU PAR LE DEPARTEMENT**

Le bail est consenti au Groupe VINCI moyennant le versement par celui-ci au Département d'une somme de 1 946 000 €, dont le versement sera effectué en une seule fois.

**AVIS SUR CES CONDITIONS FINANCIERES**

Après étude, ces conditions financières n'appellent pas d'observations, au plan domanial.

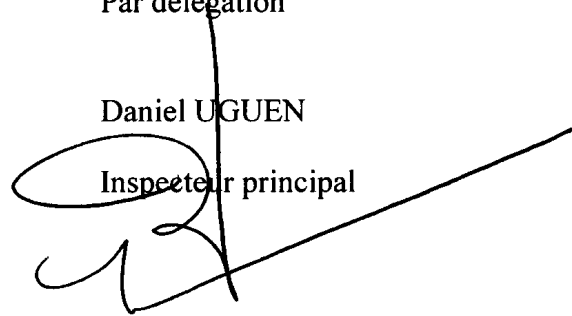
**OBSERVATIONS PARTICULIERES :**

Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire en cas de modification des conditions financières prévues.

Pour le Directeur de la DNID  
Par délégation

Daniel UGUEN

Inspecteur principal

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. UGUEN', is written over the printed name and title. The signature is stylized and extends across the text.



**ANNEXE C**  
**DESCRIPTION ET CHIFFRAGE DES TRAVAUX**  
**D'AMELIORATION**  
**DE LA PHASE 2.1**

**ARTICLE 14 ANNEXE D**  
**FICHE DESCRIPTIVE DE LA CASERNE DE CÉLY-EN-BIÈRE**

Adresse : rue E. GOERG à Cély- en- Bière (77)

Terrain d'Assiette : parcelles cadastrées AB 91 et AB 92

Locaux de service :

Typologie	Surface
Bureaux Garage locaux techniques	237 m <sup>2</sup> utiles 60 m <sup>2</sup> dans œuvre 24 m <sup>2</sup> dans œuvre

Logements gav :

Typologie	Surface
1 studio	29 m <sup>2</sup> habitables

Logements :

Typologie	Surface
6 T4	5 x 90 m <sup>2</sup> habitables
	1 x 105 m <sup>2</sup> habitables (handicapés)
4 T5	3 x 115 m <sup>2</sup> habitables
	1 x 134 m <sup>2</sup> habitables (handicapés)

Garages individuels : 10 boîtes de 15 m<sup>2</sup>

**SOIT 10,25 UNITÉS-LOGEMENT**

**ARTICLE 15 ANNEXE E**  
**PARTIE 1 - TABLEAU D'AMORTISSEMENT GÉNÉRAL**  
**PARTIE 2 - TABLEAU DES CHARGES ANNUELLES**

(Annexe E suite)

<b>PARTIE 2 - TABLEAU DES CHARGES ANNUELLES</b>
---

	Tranche 1	4 casernes A	Donn. Exist.	Phase 2.1	Cély neuve
Charges annuelles « gestion » :					
Frais de gestion emphytéote TTC (TVA 19,6 %)	12 000	1 000		1 000	1 000
Rémunération forfaitaire actionnaires emphytéote	60 000			3 000	4 000
Frais de « gestion locative » TTC*	25 000				
Provision changement de Norme TTC*	5 000				
Assurance propriétaire	38 000	2 000	1 000		1 000
<b>Total charges annuelles « gestion »</b>	<b>140 000</b>	<b>3 000</b>	<b>1 000</b>	<b>4 000</b>	<b>6 000</b>
Frais de Maintenance propriétaire annuels TTC (TVA 5,5 %)					
15 premières années	210 000	45 000	12 000	32 000	8 000
10 années suivantes	445 000			32 000	15 000
10 dernières années	680 000			32 000	24 000

Les charges annuelles « gestion » et les frais de maintenance sont égaux à la somme des 5 colonnes ci-dessous, en valeur Décembre 2007 et révisable ICC pendant la durée du Bail.

Les colonnes et sont valables pendant les 5 premières années du Bail.

Les colonnes et prennent effet au 21 Décembre 2009 (soit 13 ans puis 10 ans puis 10 ans).

(\* opérateur de maintenance, TVA 5,5 %)  
(montants en euros)

## ANNEXE F

### TABLEAU DES PARAMÈTRES DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PHASE 2.1

6 casernes normales

Canon Emphytéotique : (cf tableau d'amortissement Annexe G)	0
Investissement travaux :	
Travaux Clé en mains HT ferme	2 351 952
TVA 5,5 %	120 217
TVA 19,6 %	32 572
Travaux Clé en mains TTC ferme	2 504 741
Actualisation	0
Total Investissement travaux	2 504 741
Commission montage...investisseur	20 000
Commission arrangement...prêteur	12 000
Commission engagement...prêteur	8 000
Frais publicité foncière	0
Total Commissions	40 000
Durée à compter du 21.12.2007	35 ans
Taux d'intérêt hors marge	
Marge	
Total taux d'intérêt	5,50 %
Amortissement :                      conformément aux échéances de crédit	
P, progressivité prévisionnelle des loyers de l'Etat	2,5 %
Charges annuelles « gestion » :	
Frais de gestion emphytéote TTC (TVA 19,6 %)	1 000
Rémunération forfaitaire actionnaires emphytéote	3 000
Frais de « gestion locative » TTC*	0
Provision changement de Norme TTC*	0
Assurance propriétaire	0
Total charges annuelles « gestion »	4 000
Frais de Maintenance agent multitechnique partiel annuels TTC (TVA 5,5 %)	
15 premières années (à compter du 21.12.2007)	32 000
10 années suivantes	32 000
10 dernières années	32 000
Loyer additionnel annuel Etat	150 284

Les charges annuelles gestion et maintenance sont en valeur Décembre 2007 révisable ICC pendant la durée du Bail. Le loyer est révisable ICC tous les 3 ans.

(\* opérateur de maintenance, TVA 5,5 %)  
(montants en euros)

**ANNEXE G**  
**TABLEAU D'AMORTISSEMENT DES TRAVAUX D'AMELIORATION**  
**DE LA PHASE 2.1**

## ANNEXE H

### TABLEAU DES PARAMÈTRES DE LA CASERNE DE CÉLY-EN-BIÈRE

1 caserne reçue neuve

Canon Emphytéotique : (cf tableau d'amortissement Annexe I)	1 946 000
Investissement travaux :	
Travaux Clé en mains HT ferme	0
TVA 5,5 %	0
TVA 19,6 %	0
Travaux Clé en mains TTC ferme	0
Actualisation	0
Total Investissement travaux	0
Commission montage...investisseur	
	14 000
Commission arrangement...prêteur	
	9 000
Commission engagement...prêteur	
	0
Frais publicité foncière	
	14 000
Total Commissions	37 000
Durée à compter du 21.12.2007	
	35 ans
Taux d'intérêt hors marge	
Marge	
Total taux d'intérêt	5,50 %
Amortissement : conformément aux échéances de crédit	
P, progressivité prévisionnelle des loyers de l'Etat	2,5 %
Charges annuelles « gestion » :	
Frais de gestion emphytéote TTC (TVA 19,6 %)	1 000
Rémunération forfaitaire actionnaires emphytéote	4 000
Frais de « gestion locative » TTC*	0
Provision changement de Norme TTC*	0
Assurance propriétaire	1 000
Total charges annuelles « gestion »	6 000
Frais de Maintenance annuels TTC (TVA 5,5 %)	
15 premières années (à compter du 21.12.2007)	8 000
10 années suivantes	15 000
10 dernières années	24 000
Loyer annuel Etat	120 000

Les charges annuelles gestion et maintenance sont en valeur Décembre 2007 révisable ICC pendant la durée du Bail. Le loyer est ferme pendant 9 ans puis révisable ICC à compter de la date de mise à disposition, triennalement.

(\* opérateur de maintenance, TVA 5,5 %)  
(montants en euros)

**ANNEXE I**  
**TABLEAU D'AMORTISSEMENT CELY EN BIÈRE**



**ANNEXE J**  
**CONVENTION « ECRAN VÉGÉTAL » CÉLY EN BIÈRE**

**CONVENTION RELATIVE A LA MISE EN PLACE ET A L'ENTRETIEN D'UNE HAIE  
ECRAN ENTRE LA PROPRIETE DU DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE  
ET CELLE DE LA SCI LE COLOMBIER A CELY EN BIÈRE**

**ENTRE :**

- **LE DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE**, représenté par le Président du Conseil général, dûment autorisé par délibération du Conseil général en date du 29 mai 2009, ci-après dénommé "Le Département",

**D'UNE PART,**

**ET :**

- **La SCI LE COLOMBIER**, domiciliée 13 route de Milly à Cély-en-Bière, ci-après dénommée "les propriétaires riverains",

**D'AUTRE PART.**

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

**PREAMBULE**

Le Département est maître d'ouvrage de la construction d'un ensemble immobilier à Cély-en-Bière destiné à être loué à l'Etat pour les besoins de la gendarmerie nationale.

De façon à empêcher toute visibilité sur la propriété riveraine de la SCI LE COLOMBIER depuis l'arrière des habitations des gendarmes, le Département a accepté la demande des intéressés, qu'il mette en place et entretienne un écran végétal sur la parcelle construite et que cette protection soit actée en vue d'assurer sa pérennité.

**IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> - OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet la mise en place et l'entretien par le Département, sur son terrain, d'un écran végétal, ci-après dénommé "l'ouvrage" destiné à masquer la vue depuis l'enceinte de la nouvelle gendarmerie de Cély-en-Bière sur la propriété riveraine de la SCI LE COLOMBIER.

h

CU

**ARTICLE 2 - DESIGNATION DES FONDS**

- fonds de situation de l'ouvrage : parcelle cadastrée à Cély-en-Bière section AB n° 465, propriété du Département de Seine-et-Marne, pour l'avoir acquise de la Commune de Cély-en-Bière par acte reçu par le Président du Conseil général le 18 août 2008, publié le 25 août 2008 à la conservation des hypothèques de Melun ;

- fonds bénéficiaire de l'ouvrage : parcelles cadastrées à Cély-en-Bière section AB n°s 406 et 410, propriété de la SCI LE COLOMBIER, pour l'avoir acquise de TAÏSEI EUROPE LIMITED par acte reçu par Maître Chardon le 9 mars 1999, publié le 6 juillet à la conservation des hypothèques de Melun, et parcelle cadastrée à Cély-en-Bière section AB n° 433, propriété de la SCI LE COLOMBIER pour l'avoir acquise de la Commune de Cély-en-Bière par acte reçu par Maître Quevremont le 17 mai 2004.

**ARTICLE 3 - CARACTERISTIQUES DE L'OUVRAGE**

L'ouvrage sera constitué d'un écran végétal sous la forme d'une haie de bambous d'un mètre d'épaisseur et d'une hauteur minimale de 4 m au terme de sa croissance, implantée sur toute la longueur de la limite séparative et de quelques arbres de haute tige, étant précisé :

- que les travaux seront réalisés sous la maîtrise d'œuvre d'un professionnel compétent,
- que la haie sera protégée sur toute sa longueur par une clôture grillagée de 1,60 m de hauteur,
- que le choix des végétaux et de leur emplacement, dont les plants seront avancés en croissance, associera les propriétaires riverains.

**ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT**

Le Département s'engage :

- à réaliser et à entretenir à ses frais et à remplacer les plants si nécessaire, pendant toute la durée de la convention, l'ouvrage décrit à l'article 3 ci-dessus,
- en cas de cession par le Département de la parcelle ci-dessus désignée ou de tout transfert de droit immobilier attaché à ladite parcelle, à annexer à l'acte correspondant, les conditions du présent accord qui resteront ainsi attachées à la parcelle considérée.

**ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DES PROPRIETAIRES RIVERAINS**

Les propriétaires riverains déclarent renoncer à tous recours judiciaires ultérieurs quant à l'objet de cet accord sous réserve du respect des engagements du Département.

**ARTICLE 6 - MODIFICATIONS**

Toute modification à la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

**ARTICLE 7 - DUREE ET DATE D'EFFET - RESILIATION**

La présente convention prend effet le jour de sa signature par les parties pour une durée de 50 ans.

La présente convention pourra être résiliée d'un commun accord entre les parties, par lettre recommandée avec accusé réception.

h

CLD

## ARTICLE 8 - REGLEMENT DES LITIGES

Les parties conviennent de rechercher une solution amiable au règlement des litiges éventuels résultant de l'application de la présente convention, avant de les porter devant la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires originaux à MELUN, le - 6 JUIN 2009

Pour le Département,

Le Président du Conseil général,

Pour le Président du Conseil Général  
et la Délégation  
Le Directeur Adjoint  
des Affaires Juridiques et Patrimoniales

Antoine RENET

Pour la SCI LE COLOMBIER

La gérante,

Madame Caroline LOARER-  
DELÉPINE

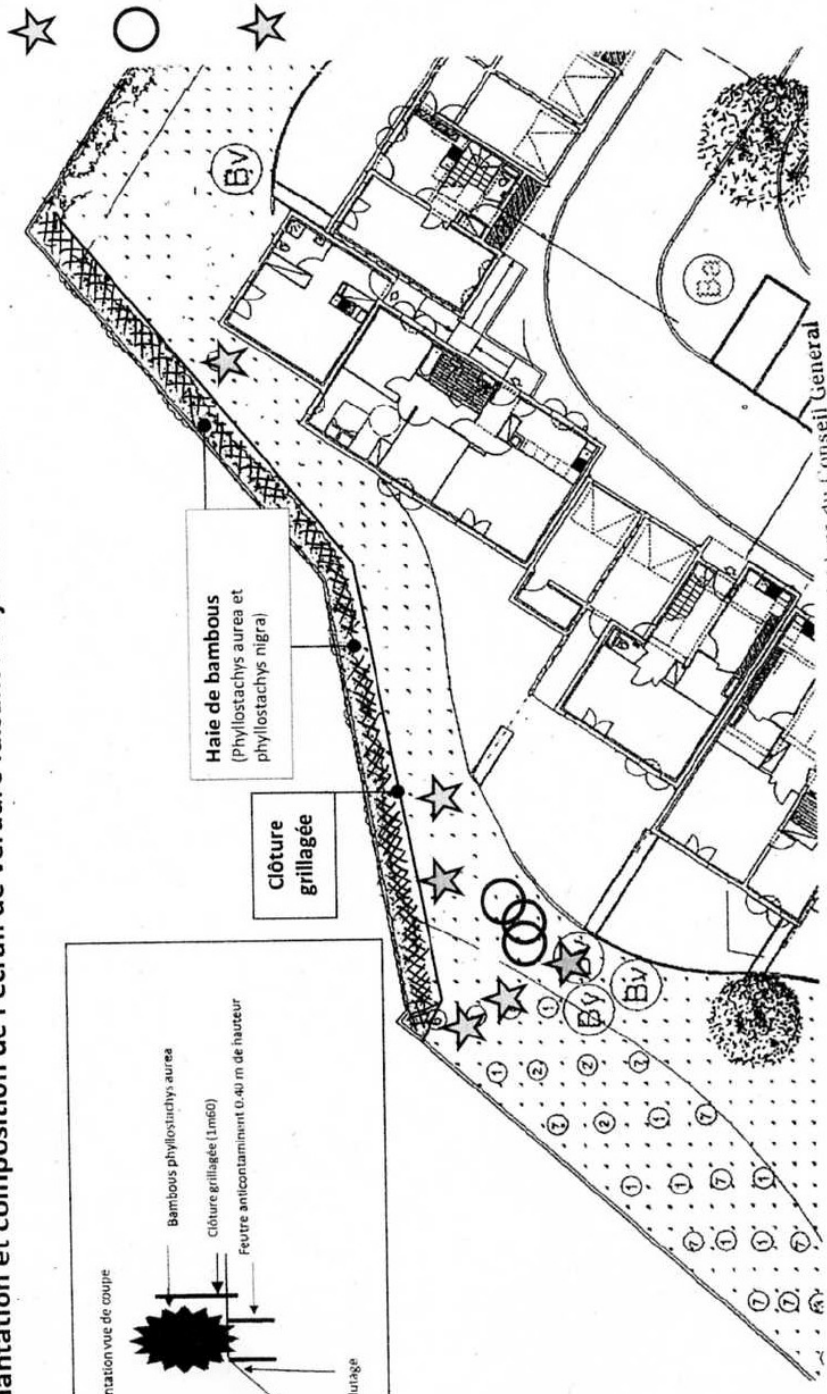
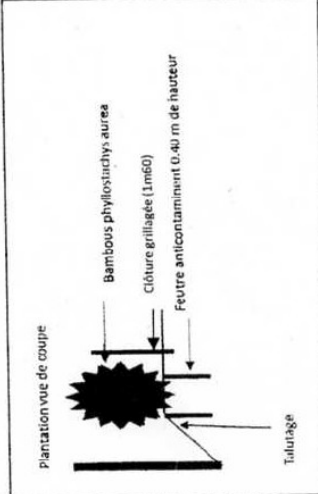
SCI LE COLOMBIER  
13, Route de Milly  
77930 CELY EN BIÈRE  
Siret 421 304 247 00024 APE 702 C

# Implantation et composition de l'écran de verdure faisant l'objet de l'accord

Arbres à haute tige (Prunus avium, bouleaux et érables)

3 arbustes (Prunus lauro caucasica, laurus nobilis et photinia) croissance verticale à préserver

Liquidambar



*[Signature]*

SCILE COLOMBIER  
13, Route de Milly  
77930 CELY EN BIERE  
Siret 421 304 247 00024 APE 702 C

CLD

Pour le Président du Conseil General  
et par délégation,  
Le Directeur Adjoint  
des Affaires Juridiques et Patrimoniales

*[Signature]*

Antoine RENET

## ANNEXE 2 - PROJET D'ACTE D'ACCEPTATION

[SUR•PAPIER A EN-TÊTE DU DÉPARTEMENT]

<b>Acte d'acceptation de la cession ou du nantissement d'une créance professionnelle en application des articles L.313.23 à L.313- 34 du Code monétaire et financier</b>
--

Dexia Crédit Local,  
 A l'attention de [●]  
 1, passerelle des Reflets,  
 Tour Dexia - La Défense 2,  
 92913 La Défense Cedex

Melun, le [•date•]

**Lettre recommandée avec accusé de réception**

**Objet** : Acte d'acceptation de la cession de créances conclue en date du 21 décembre 2007 entre la SOCIETE DES CASERNES DE SEINE ET MARNE, en qualité de cédant et Dexia Crédit Local, en qualité de cessionnaire, en application de l'article L. 313- 29 du Code monétaire et financier

Nous faisons référence à votre demande d'acceptation formulée en date du [XX] ainsi qu'à l'acte d'acceptation du 21 décembre 2007.

Ainsi que vous nous l'avez demandé, et conformément à l'autorisation donnée par délibération en date du [●], transmise au contrôle de légalité le [●], le Département de Seine et Marne prend acte de ce qu'à la suite de la régularisation de l'avenant n°1 au Bail conclu en date du [XX], l'assiette des créances cédées a augmenté et maintient expressément ses engagements pris dans l'acte d'acceptation du 21 décembre 2007 et donc la cession des créances suivantes :

Désignation du Débiteur Cédé	Département de Seine et Marne
Désignation et adresse du comptable public assignataire	Paierie Départementale de Seine et Marne 4 rue des Fossés – 77000 Melun
Désignation du contrat donnant naissance à la Créance Cédée	Bail emphytéotique Administratif conclu le 21 décembre 2007 entre le Département de Seine et Marne et le Cédant (ci- après le "Bail")
Désignation de la Créance Cédée	Les créances actuelles, futures et/ou éventuelles que le Cédant détient à l'encontre du Débiteur Cédé. Ces créances portent sur :  1°) l'ensemble des indemnités qui pourraient être

	<p>perçues au titre de la résiliation du Bail, notamment en application des articles 4.1.2 (Caducité) 17.3.2 (résiliation pour faute de l'emphytéote), 18.1 (résiliation pour motif d'intérêt général) et 18.2 (résiliation partielle) du Bail Emphytéotique administratif ;</p> <p>2°) les indemnités dites Indemnité d'Ajustement qui seront dues par le Débiteur Cédé conformément aux stipulations du Bail et correspondant au montant du solde négatif du Compte d'Ajustement.</p> <p>3°) l'indemnité dite Indemnité d'Ajustement Finale qui sera due par le Débiteur Cédé conformément aux stipulations du Bail et correspondant au montant du solde négatif du Compte d'Ajustement au terme normal du Bail.</p> <p>4°) de toutes sommes qui viendraient à se substituer aux créances visées aux paragraphes ci-dessus</p> <p>Font partie des Créances Cédées et sont cédées avec elles au Cessionnaire, par remise du Bordereau de Cession, tous intérêts, intérêts de retard, pénalités et autres accessoires attachées aux Créances Cédés.</p>
Le montant ou l'évaluation du montant de la Créance Cédée est de :	<p>S'agissant des créances visées au 1°), leur montant est calculé conformément aux stipulations respectivement des articles 4.1.2, 17.3.2, 18.1, 18.2 et des Annexes 14 et 15 du Bail.</p> <p>S'agissant des créances visées au 2°) et 3°), leur montant est calculé conformément aux stipulations de l'annexe 13 du Bail.</p>
Lieu de Paiement Prévu	Melun
Echéance	Echéances contractuelles prévues par les dispositions du Bail

Conformément aux dispositions de l'article L. 313- 29 du Code monétaire et financier, le Département s'engage à procéder directement et intégralement au règlement entre vos mains, et à bonne date, des créances cédées visées ci-dessus.

En conséquence, le Département de Seine et Marne reconnaît expressément qu'il ne pourra pas vous opposer, à ce titre, aucune exception, de quelque nature que ce soit, fondée sur ses rapports avec la SOCIETE DES CASERNES DE SEINE ET MARNE, y compris toute exception de nullité.

Le Département de Seine et Marne s'engage, en conséquence, à payer directement le montant intégral de chacune de ces créances par virement bancaire au crédit du compte ouvert au nom de Dexia Crédit Local société anonyme, au capital 1 327 004 846 euros dont le siège social est situé au 1, Passerelle des Reflets, Tour Dexia La Défense 2, 92913 La Défense cedex, immatriculée sous le numéro d'identification unique 351 804 042 RCS de Nanterre, au crédit du compte ouvert au nom de cet établissement dont les coordonnées sont les suivantes : n° 13148 02955 118379 002 01 62 chez Dexia CLF Banque.

La présente acceptation bénéficiera à tout successeur et ayant droit de tout bénéficiaire des créances cédées.

Nous vous prions de bien vouloir agréer l'expression de nos salutations distinguées,

<sup>1</sup>

Nom : [●]

Fonction : [●]

---

<sup>1</sup> L'acte d'acceptation doit être revêtu de la signature du Président de la Communauté d'Agglomération, précédée de la mention manuscrite « *Bon pour acceptation de la cession de créances* ».





