

AVENANT N°2
Au Bail Emphytéotique Administratif relatif aux casernes
de gendarmerie propriété du Département de SEINE ET MARNE
signé le 21 Décembre 2007

Le

en l'Hôtel du Département

Le Président du Conseil Général a reçu le présent acte authentique rédigé en la forme administrative comportant Avenant n°2 au Bail emphytéotique administratif constitutif de droits réels

ENTRE,

1. **Le Département de Seine et Marne**, collectivité locale, 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 le Président du Conseil Général dûment habilité à la signature des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Général du 28 Septembre 2012 ci-annexée (annexe **A**).

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

ET

2. **La Société des Casernes de Seine et Marne**, SCI dont le siège est c/o Atlante Gestion 21 boulevard de la Madeleine à Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 500 703 681, dont les associés sont :

d'une part

La Société Babcock & Brown Participation France Sarl, Société à responsabilité limitée dont le siège est 21, Boulevard de la Madeleine à PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 498 338 060

d'autre part

La Société VINCI Construction France, Société par actions simplifiées au capital de 127 510 500 euros, dont le siège est à NANTERRE (92), 61 avenue Jules Quentin, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°380 448 944

La Société des Casernes de Seine et Marne est représentée par François BERNARD 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°2 (ci-après « **l'Avenant n°2** ») au bail emphytéotique administratif conclu en date du 21 décembre 2007 entre les Parties (ci-après le « **Bail** ») ont le sens qui leur est attribué dans ledit Bail.

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Aux termes du Bail, le Département a confié à l'Emphytéote le financement, l'entretien, la rénovation, la maintenance et en option, l'agrandissement de 26 ensembles immobiliers affectés à un usage de gendarmeries (ci-après le « **Périmètre Initial du Bail** ») dont il est 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** »).

Le Bail prévoit :

- une phase 1 ferme, travaux de rénovation simple sans majoration de loyers,
- une phase 2 conditionnelle, travaux d'amélioration sur demande de la Gendarmerie Nationale, occasionnant une augmentation du loyer, donnant lieu à la conclusion d'un avenant,
- la reprise ultérieure par l'Emphytéote de deux casernes neuves construites par le Département, Cély-en-Bière et Donnemarie-Dontilly, après livraison et conclusion d'un avenant,
- au plus tard à l'issue de la cinquième année du Bail, le constat de l'abandon ou non des casernes A (qui faisaient l'objet d'un éventuel projet de reconstruction à la date de signature du bail) et la modification en conséquence du périmètre du Bail.

Un Avenant n° 1 au Bail a été signé le 23 Juillet 2 009 pour :

- affermir la phase 2 relative au premier tiers des casernes (dénommée « **Phase 2.1** »)
- intégrer la caserne neuve de Cély-en-Bière au Périmètre du Bail.

Par décisions figurant en annexe au présent Avenant n°2, 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 les deuxième et troisième tiers des casernes selon la description et la planification figurant en Annexe 10 du Bail.

De son côté le Département a achevé la construction de la caserne neuve de Donnemarie-Dontilly.

L'ancienne caserne de cette commune a ainsi été libérée par la Gendarmerie Nationale ainsi que celle de Lorrez-le-Bocage, les casernes de Rebais et de Villiers-Saint-Georges le seront prochainement.

Enfin, la Gendarmerie Nationale a abandonné une caserne à Moret sur Loing, et a souhaité conserver la caserne « A » de Chaumes en Brie.

Par ailleurs, la situation conjoncturelle du Prêteur, la banque DEXIA Crédit Local ne lui permet pas actuellement de prendre en compte quelque modification que ce soit au périmètre actuel du Bail ni de mettre en place un quelconque financement correspondant aux travaux d'amélioration phase 2 pour les 2^{ème} et 3^{ème} tiers des casernes, travaux hors périmètre du Bail actuel, et l'intégration de la caserne de Donnemarie-Dontilly neuve.

Devant l'urgence de régler ces situations, l'Emphytéote a fait en sorte que ces travaux d'amélioration ainsi que le canon additionnel de Donnemarie-Dontilly neuve soient payés par la Société VERDOIA, filiale de VINCI Construction France et titulaire du Contrat de Rénovation Maintenance au titre du présent Bail pour le compte de l'Emphytéote, par un « crédit-fournisseur ».

Le présent avenant n° 2 a donc pour objet d'approuver les seules dispositions relatives aux travaux d'amélioration phase 2 pour les 2^{ème} et 3^{ème} tiers des casernes, travaux hors périmètre du Bail actuel, et l'intégration de la caserne de Donnemarie-Dontilly neuve.

Il est d'ores et déjà prévu la conclusion, dans les meilleurs délais possibles, d'un Avenant ultérieur qui aura pour objet :

- d'exclure du périmètre du Bail 4 casernes « A » : Lorrez le Bocage, Rebais, Villiers Saint Georges et Donnemarie-Dontilly ancienne,
- de procéder à la résiliation partielle du Bail pour la caserne de Moret sur Loing, abandonnée par la Gendarmerie Nationale,
- de conserver dans le périmètre du Bail une caserne « A », Chaumes en Brie,
- de faire intervenir un deuxième Prêteur pour financer les investissements relatifs à cet avenant ainsi qu'à l'avenant n°2.

Le Département prend l'engagement de signer ce Futur Avenant comportant le financement des travaux Phase 2.2, Phase 2.3 et du canon emphytéotique de la caserne de Donnemarie-Dontilly par un Prêteur additionnel ou par un investisseur institutionnel. Les principales dispositions de ce financement ultérieur sont indiquées en annexe L. Cet engagement du Département est une condition substantielle sans laquelle la Société VERDOIA n'aurait pas accepté le paiement pour compte des investissements du présent avenant.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent Avenant n°2 a pour objet, conformément aux stipulations du Bail :

- d'affermir la Phase 2 conditionnelle des travaux d'amélioration relativement au deuxième tiers des casernes (ci-après la « **Phase 2.2** »)
- d'affermir la Phase 2 conditionnelle des travaux d'amélioration relativement au troisième tiers des casernes (ci-après la « **Phase 2.3** »)
- d'intégrer au Périmètre Initial du Bail la caserne neuve de Donnemarie-Dontilly,

dans les conditions ci-après définies.

Les Parties n'ont entendu inscrire dans le présent Avenant n°2 que les éléments spécifiques à la réalisation des travaux d'amélioration des Phases 2.2 et 2.3 et à l'intégration de la caserne neuve de Donnemarie-Dontilly, à l'exclusion des autres modifications de Périmètre et de Prêteur précitées. Sous réserve des modifications et précisions apportées par les dispositions ci-dessous, l'ensemble des clauses, stipulations et conditions du Bail s'appliquent « *mutatis mutandis* » aux casernes objet des Phases 2.2 et 2.3 et à la caserne neuve de Donnemarie-Dontilly.

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DUREE DE L'AVENANT N°2 AU BAIL

Le présent Avenant n°2 au Bail prend effet à compter de sa date de signature et s'applique sur la durée résiduelle du Bail fixée à l'article 4.2 du Bail.

ARTICLE 3 – REALISATION DES TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LE DEUXIEME TIERS DES CASERNES (PHASE 2.2)

Par décision du 10 Août 2009, figurant en annexe **B** au présent Avenant n° 2, la DGGN a sollicité la réalisation de travaux d'amélioration sur les 8 casernes suivantes (Phase 2.2) :

Caserne n°2	BRIE-COMTE-ROBERT
Caserne n°5	CHELLES
Caserne n°6	CLAYE-SOUILLY
Caserne n°7	COUBERT
Caserne n°9	DAMMARTIN-EN-GOELE
Caserne n°11	FONTAINEBLEAU
Caserne n°15	LE-CHATELET-EN-BRIE
Caserne n°20	NANGIS

pour un montant de travaux d'amélioration de 2 998 142 euros TTC et un surloyer de 179 888 euros.

La description et le chiffrage précis des travaux de rénovation et d'amélioration de la Phase 2.2 figurent en annexe **C** au présent Avenant n°2.

En cas de contradiction avec les descriptions et chiffrages des annexes 10 et 19 du Bail, l'annexe **C** de l'Avenant n°2 prévaut.

Les chiffrages forfaitaires de la Maintenance relative à la Phase 2.2 (Agent Multitechnique) figurent à l'annexe **D** du présent Avenant.

Les Procès Verbaux de Constat d'Achèvement relatif à chaque caserne objet de la Phase 2.2 ont été signés le 15 Septembre 2010, à effet du 1^{er} Octobre 2010 date à compter de laquelle sont perçus les loyers majorés et sur la base de laquelle ont été établis les tableaux d'amortissements figurant en annexe au présent Avenant n°2.

La Gendarmerie et l'Emphytéote ont régularisé un avenant à la Convention de Location relative à chacune des casernes objet de la Phase 2.2, lequel confirme la majoration du loyer telle que fixée dans la décision DGGN précitée, due par la Gendarmerie à compter de la date du Procès Verbal de Constat d' Achèvement relatif à la caserne concernée.

ARTICLE 4 – REALISATION DES TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LE TROISIEME TIERS DES CASERNES (PHASE 2.3)

Par décision du 16 Septembre 2010, figurant en annexe **E** au présent Avenant n°2, la DGGN a sollicité la réalisation de travaux d'amélioration sur les 6 casernes suivantes (Phase 2.3) :

Caserne n°1	BEAUMONT-DU-GATINAIS
Caserne n°3	CHATEAU-LANDON
Caserne n°12	JOUY-LE-CHATEL
Caserne n°13	LA-CHAPELLE-LA-REINE
Caserne n°18	MELUN
Caserne n°21	NEMOURS

pour un montant de travaux d'amélioration de 3 151 850 euros TTC et un surloyer de 189 111 euros.

La description et le chiffrage précis des travaux de rénovation et d'amélioration de la Phase 2.3 figurent en annexe **F** au présent Avenant n°2.

En cas de contradiction avec les descriptions et chiffrages des annexes 10 et 19 du Bail, l'annexe **F** de l'Avenant n°2 prévaut.

Les chiffrages forfaitaires de la Maintenance relative à la Phase 2.3 (Agent Multitechnique) figurent à l'annexe **G** du présent Avenant.

Les Procès Verbaux de Constat d'Achèvement relatif à chaque caserne objet de la Phase 2.3, ont été signés le 15 Décembre 2011, date à compter de laquelle sont perçus les loyers majorés, et sur la base de laquelle ont été établis les tableaux d'amortissements figurant en annexe au présent Avenant n°2.

La régularisation par la Gendarmerie et l'Emphytéote d'un avenant à la Convention de Location relative à chacune des casernes objet de la Phase 2.3 est en cours, elle confirme la majoration du loyer telle que fixée dans la décision DGGN précitée, due par la Gendarmerie à compter de la date du Procès Verbal de Constat d'Achèvement relatif à la caserne concernée.

A ces travaux d'ores et déjà réalisés par avance s'ajouteront les travaux de construction d'un laboratoire scientifique sur le site de la caserne de Melun, travaux qui seront inclus dans un avenant ultérieur.

ARTICLE 5 – INTEGRATION DE LA CASERNE DE DONNEMARIE DONTILLY NEUVE

La caserne de Donnemarie-Dontilly ancienne, incluse au Périmètre du Bail, a été abandonnée par la Gendarmerie Nationale le 30/9/2011. La caserne de Donnemarie-Dontilly neuve, construite par le Département sur un autre site, a été mise à disposition de la Gendarmerie le 1^{er} novembre 2011.

A compter de la date de signature du présent Avenant n° 2, la caserne de gendarmerie de Donnemarie-Dontilly Neuve, telle que définie en annexes **H** (fiche descriptive) et **I** (copie du titre de propriété) fait partie du Périmètre du Bail.

A compter de cette date, toutes les clauses du Bail s'appliquent à la caserne de Donnemarie-Dontilly Neuve, sous les modalités suivantes :

- la caserne de Donnemarie-Dontilly Neuve ne fera pas l'objet d'une rénovation initiale

- le chiffrage forfaitaire des frais de gestion, d'assurances et de maintenance relatifs à la caserne de Donnemarie-Dontilly Neuve figure à l'annexe J (tableau des paramètres) au présent avenant.

Conformément aux dispositions de l'Annexe 20 du Bail, l'intégration de la nouvelle caserne de Donnemarie-Dontilly au Périmètre Initial du Bail donnera lieu au versement par l'Emphytéote d'un canon emphytéotique complémentaire d'un montant de 2 324 000 euros (deux millions trois cent vingt quatre mille euros) (ci-après « **le 2^{ème} Canon Emphytéotique Additionnel** »).

Le 2^{ème} Canon Emphytéotique Additionnel correspondant à la caserne neuve de Donnemarie-Dontilly sera versé au Département, pour le compte de l'Emphytéote, par l'entreprise VERDOIA, filiale de Vinci Construction France, et dont le siège social est à Savigny-le-Temple (77176), au 16 avenue Jean Moulin, immatriculée au RCS de Melun sous le n°403 077 704. Le paiement sera donc, bien que versé par VERDOIA, juridiquement fait par l'Emphytéote. Cette organisation, sous la forme d'un crédit-fournisseur relais, devrait être revue par le Futur Avenant.

Le 2^{ème} Canon Emphytéotique Additionnel sera versé :

- (i) sous réserve de signature préalable par la Gendarmerie et l'Emphytéote d'un avenant à la Convention de Location relative à la caserne de Donnemarie-Dontilly Neuve comportant le texte suivant :

« Le loyer sera payable semestriellement à terme échu, sur mandat du commandant de la région de gendarmerie, à :

la Société VERDOIA

par virement au compte bancaire dont le R.I.B. est joint en annexe, conformément à l'acte de délégation de paiement du loyer signé entre le Bailleur et ladite Société VERDOIA, délégation portant sur les loyers du BAIL, de ses avenants et des renouvellements du BAIL, que le Preneur accepte expressément. »

- (ii) à la date à laquelle la délibération du Conseil général approuvant le projet d'Avenant n°2 au Bail ainsi que le projet d'Acte d'Acceptation de la cession de créances mentionnée à l'article 11 des présentes sera devenue définitive, c'est à dire purgée de tout recours.

- Purgé de tout recours s'entend d'un acte administratif dont les délais de recours sont expirés et qui n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ainsi que d'aucun déféré préfectoral, ainsi qu'il en sera justifié, au plus tôt 2 mois après la dernière des publicités nécessaires, par une attestation de l'autorité ayant délivré l'acte.
- En cas de retrait de la délibération susvisée par le Département, le 2^{ème} Canon Emphytéotique Additionnel sera remboursé à VERDOIA sous 15 jours.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CASERNES DE TYPE A

Compte-tenu de la situation conjoncturelle du Prêteur, la banque DEXIA Crédit Local et du fait que les casernes A ne seront pas toutes sorties du périmètre du Bail au terme de la cinquième année d'exécution de celui-ci, il est convenu que les modalités juridiques et financières de la modification en conséquence du périmètre du Bail seront réglées par un avenant ultérieur.

ARTICLE 7 – NOUVEAU MONTANT DES INVESTISSEMENTS

A compter de la signature du présent Avenant n°2, l'Investissement Total « I » tel que défini au Bail est fixé à 57 831 733 euros décomposés comme suit :

	Canon	Travaux	Commissions	Total
a) Au titre du Bail				
21 casernes stables	27 990 000	15 250 000	863 000	
4 casernes A	480 000	0	12 000	
Donnemarie ancienne	230 000	0	5 000	
total Bail	28 700 000	15 250 000	880 000	44 830 000
b) Au titre de l'Avenant n° 1				
Phase 2.1		2 504 741	40 000	2 544 741
Cély-en-Bière	1 946 000	0	37 000	1 983 000
total AV1	1 946 000	2 504 741	77 000	4 527 741
Sous total Bail + AV1				49 357 741
c) Au titre de l'Avenant n° 2				
Phase 2.2		2 998 142	0	2 998 142
Phase 2.3		3 151 850	0	3 151 850
Donnemarie Neuve	2 324 000	0	0	2 324 000
total AV2	2 324 000	6 149 992	0	8 473 992
Total Général Bail+AV1+AV2				57 831 733

ARTICLE 8 – REPARTITION DES INVESTISSEMENTS

Les investissements du Bail initial et de l'Avenant n° 1 ont été financés par le Prêteur DEXIA Crédit Local, à qui le Département a délivré un acte d'acceptation de cession des créances indemnitaires.

Les investissements relatifs au présent Avenant n° 2 sont payés pour le compte de l'Emphytéote au titre d'un crédit-fournisseur par la Société VERDOÏA, filiale de VINCI Construction France et titulaire du Contrat de Rénovation Maintenance, au titre du présent Bail. Le Département délivre à la Société VERDOÏA un acte d'acceptation de cession de créance additionnel relatif aux Phases 2.2, 2.3 et Donnemarie-Dontilly neuve.

ARTICLE 9 – CALENDRIER DES INVESTISSEMENTS

L'investissement initial a fait l'objet des tirages suivants :

T0	21 Décembre 2007	signature du Bail	
T 1.1	21 Décembre 2007	tirage canon 21 casernes	27 990 000
T 1.2	21 Décembre 2007	tirage canon 4 casernes A	480 000
T 1.3	21 Décembre 2007	tirage canon Donnemarie ancienne	230 000
T 1.4	21 Juin 2008	tirage commissions + 5 % travaux Phase 1	1 642 500
T 1.5	21 Décembre 2008	tirage 25 % travaux Phase 1	3 812 500
T 1.6	21 Décembre 2009	tirage 45 % travaux Phase 1	6 862 500
T 1.7	21 Décembre 2010	tirage 25 % travaux Phase 1	<u>3 812 500</u>
		total Bail	44 830 000 euros

L'investissement complémentaire au titre de l'Avenant n°1 a fait l'objet des tirages suivants :

T 2.1	21 Décembre 2009	tirage Phase 2.1 + commissions	2 544 741
T 3.1	21 Décembre 2009	canon Cély-en-Bière + commissions	<u>1 983 000</u>
		total AV1	4 527 741 euros

L'investissement complémentaire au titre de l'Avenant n°2 fait l'objet d'un paiement pour compte par la Société VERDOIA :

T2.2	1 ^{er} Octobre 2010	Phase 2.2	2 998 142
T2.3	15 Décembre 2011	Phase 2.3	3 151 850
T3.2	21 Décembre 2012	Canon Donnemarie-Dontilly neuve	2 324 000
total AV2			8 473 992 euros
Total Bail + AV1 + AV2			57 831 733 euros

ARTICLE 10 – MODIFICATION DU PERIMETRE DU BAIL

A compter de la date de signature du présent Avenant n°2, le périmètre du Bail s'entend des 26 casernes composant le Périmètre Initial du Bail

- augmenté des casernes de Cély-en-Bière neuve (avenant 1) et Donnemarie-Dontilly neuve (présent avenant 2)

soit 28 casernes, en ce compris les travaux d'amélioration des Phase 2.1, 2.2 et 2.3 (ci-après le « **Périmètre du Bail** »).

Ainsi, toute référence dans le Bail aux termes « Immeuble » ou « Caserne de Gendarmerie » s'entend désormais des 28 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 du Bail,
- (ii) dès lors que les avenants aux Conventions de Location relatives aux casernes objet des Phases 2.1, 2.2 et 2.3 auront été régularisés, des majorations de loyer relatives aux casernes objet des Phases 2.1, 2.2 et 2.3 dues à compter de la date du Procès Verbal de Constat d'Achèvement relatif à chacune des casernes objet des Phases 2.1, 2.2 et 2.3.

ARTICLE 11 – ACCEPTATION DE CESSION DE CREANCES

A la demande qui a été faite par la société VERDOIA, le Département accepte ce jour, eu égard à l'augmentation du montant de l'investissement et en conséquence à l'augmentation des créances indemnitaires, la cession des créances indemnitaires relatives au présent avenant n°2 en faveur de la Société VERDOIA, sous la forme d'un acte d'acceptation additionnel à l'acte d'acceptation du 21 Décembre 2007, renouvelé le 23 Juillet 2009, au profit de DEXIA Crédit local. Cet acte d'acceptation additionnel est transitoire, ses effets ont vocation à cesser lors de la conclusion de l'avenant ultérieur.

ARTICLE 12 – PUBLICITE FONCIERE AFFERENTE AU PRESENT AVENANT N°2

Une expédition des présentes sera publiée aux bureaux de conservation des hypothèques concernés, aux frais de l'Emphytéote, par le Président du Conseil Général ayant reçu le présent Avenant.

La taxe de publicité foncière égale au droit fixe de 125 euros (loi du 28 Juillet 2008) augmenté du salaire du conservateur fixé à 15 euros par le décret n° 2008 – 1329 du 15 Décembre 2008, est à la charge de l'Emphytéote.

ARTICLE 13 – MISES A JOUR ET MODIFICATION DE L'ANNEXE 14 AU BAIL

Modification de l'annexe 14 au Bail : Indemnités de résiliation

A compter de la date de signature des présentes, il est ajouté à l'annexe 14 du Bail, à la fin du paragraphe 1 - Coûts de Rupture du Bail

« A ces quatre termes A, B, C, D s'ajoute un cinquième terme : G, la part non amortie des investissements relatifs à l'avenant n°2, telle qu'elle figure au tableau « investissements AV2 non amortis », lue sur la ligne du trimestre de la date de résiliation ».

Le tableau « investissements AV2 non amortis » figure en annexe P aux présentes.

ARTICLE 14 – ORDRE DE PRESEANCE

Les dispositions du Bail non modifiées par l'Avenant n°1 et le présent Avenant n°2 sont inchangées.

En cas de contradiction entre le Bail, l'Avenant n° 1 et le présent Avenant n°2, ce dernier prévaut.

ARTICLE 15 – ANNEXES AU PRESENT AVENANT

Les annexes au présent avenant sont :

Annexe A – Copie de la délibération du Conseil Général du 28 septembre 2012

Annexe B – Décision DGGN du 10 Août 2009 (Phase 2.2) et avis France Domaine

Annexe C – Description et chiffrage des travaux d'amélioration de la Phase 2.2

Annexe D – Tableau des paramètres des travaux d'amélioration de la Phase 2.2

Annexe E – Décision DGGN du 16 Septembre 2010 (Phase 2.3) et avis France Domaine

Annexe F – Description et chiffrage des travaux d'amélioration des Phases 2.3

Annexe G – Tableau des paramètres des travaux d'amélioration de la Phase 2.3

Annexe H – Fiche descriptive de la caserne de Donnemarie-Dontilly neuve

Annexe I – Copie du titre de propriété de la caserne de Donnemarie-Dontilly neuve

Annexe J – Tableau des paramètres de la caserne Donnemarie-Dontilly neuve

Annexe K – Réserve

Annexe L – Plan de financement ultérieur

Annexe M – Tableau d'amortissement initial du Bail

Annexe N – Tableau d'amortissement additionnel Avenant 1 (Rappel)

Annexe O – Tableau d'amortissement général (Bail + Avenant 1)

Annexe P – Tableau « investissements AV2 non amortis »

Fait le à Melun

En huit exemplaires originaux

Pour le Département

Pour l'Emphytéote