Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

M. Le Président : Jérôme LETOURNEAU

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
Arrondissement de Nantes
- - - - - - - -

13, rue des Ajoncs
44190 CLISSON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS

Année 2026

Décision du 21 septembre 2026

09.2026-07	**ADMINISTRATION GENERALE** **OBJET : Gendarmerie d'Aigrefeuille sur Maine – Renouvellement du bail au profit de l'Etat – période juin 2026 à mai 2035**

VU l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n°05.05.2026-01 du Conseil communautaire en date du 5 mai 2026 portant délégation d'attributions du Conseil communautaire au Président,

Considérant l'échéance du bail régissant la mise à disposition à la Gendarmerie Nationale, des locaux situés 2 rue de la Gendarmerie à Aigrefeuille-sur-Maine au 31 mai 2026,

Considérant l'accord des parties et la nécessité de renouveler ce bail, pour une durée de neuf ans,

Considérant le projet de bail ci-annexé,

Le Président de la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo,

D É C I D E

ARTICLE 1 : de signer un bail avec l'Etat, représenté par le Directeur régional des Finances Publiques de la région des Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique, et par M. le Général, commandant de la région de gendarmerie des Pays de la Loire, commandant le groupement de gendarmerie départementale de Loire-Atlantique, pour la location des bâtiments de la Gendarmerie nationale d'Aigrefeuille-sur-Maine, sise 2 rue de la Gendarmerie à Aigrefeuille-sur-Maine, et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Références cadastrales : section AC n° 54,
- Superficie : 3 066 m^2,
- Composition de l'immeuble : un premier bâtiment comprenant des locaux de service, des locaux techniques et des dépendances de logement au rez-de-chaussée et six logements répartis dans les deux étages ainsi qu'un second bâtiment comptant deux logements.

ARTICLE 2 : que le bail est conclu pour une durée de neuf (9) ans, à compter du 1er juin 2026.

ARTICLE 3 : que le montant du loyer est fixé à 90 000,00 € par an, ce montant étant révisable par échéance triennale, et qu'un surloyer annuel invariable de 1 316,20 € s'ajoute à ce montant jusqu'au 31 mars 2029.

DIT qu'il sera rendu compte de la présente décision au Conseil communautaire lors de la prochaine séance.

DIT que la présente décision sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

DIT que la présente décision sera adressée à Monsieur le Comptable public.

« Pour extrait conforme au registre »

Le 22/09/2026
Jérôme LETOURNEAU
Président

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Caserne ou annexe de casernement de :	AIGREFEUILLE-SUR-MAINE (Loire-Atlantique)
Numéro CHORUS RE-FX :	
Numéro GEAUDE 2G AI :	Code UI 1 440 0 001 Code SE SGAMI de rattachement MI5PLTF035
Adressé :	2, rue de la Gendarmerie (44140) Aigrefeuille-sur-Maine
Unité(s) bénéficiaire(s) :	Groupement de Gendarmerie départementale de Loire-Atlantique
Emprise foncière :	AC n°54 d'une contenance totale de 30a 66ca
Propriétaire/Bailleur :	Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo
Composition de l'immeuble :	8 logements (dont 1 hébergement GAV) et locaux de service et techniques
Date de première mise à disposition de l'immeuble	1er juin 1990
Durée du bail :	Neuf (9) ans
Date de début du bail :	1er juin 2026
Montant du loyer annuel :	90 000€ Surloyer annuel invariable : 1316,20€
Annexe(s) au présent bail :	1 – Définitions des termes employés
	2 – Fiche d'information relative à la consultation domaniale et conditions de détermination de la valeur locative
	3 – Fiche relative à l'option pour la TVA (si option pour l'assujettissement des loyers à la TVA)
	4 – Diagnostics techniques conformément à l'article « 11 – Diagnostics immobiliers »
	5 – Liste des travaux d'amélioration réalisés par le bailleur annexée par voie d'avenant

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

1 – Identification des parties

Entre les soussignés :

- **La Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo**, dont le siège est situé 13 rue des Ajoncs (44190) CLISSON et immatriculée au SIREN sous le numéro 200 067 635, représentée par Monsieur Jerôme LETOURNEAU, Président, agissant en vertu d'une délibération n°05.05.2026-01 en date du 5 mai 2026, portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Bureau communautaire et au Président et d'une décision n°

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

et

- **Monsieur le Directeur des Finances Publiques de la région des Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique**, dont les bureaux sont situés 4 quai de Versailles à Nantes, agissant au nom et pour le compte de l'État 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 du 20 juillet 2026, publié au Recueil des Actes Administratifs n° 185 du 20 juillet 2026 et subdélégation de signature donnée par Monsieur le Directeur régional des Finances publiques des Pays-de-la-Loire et du département de la Loire-Atlantique par arrêté en date du 20 juillet 2026, publiée au Recueil des Actes Administratif n°188 de la Préfecture de la Loire-Atlantique en date du 21 juillet 2026,
- **assisté de Monsieur le Général, commandant de la région de gendarmerie des Pays de la Loire, commandant le groupement de gendarmerie départementale de la Loire-Atlantique**, dont les bureaux sont à Nantes, 19 bis rue de la Mitrie, intervenant aux présentes en qualité de représentant du Ministère de l'Intétieur (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 administratif en date du 8 décembre 2008, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo a donné à bail à l'État, pour une durée de neuf ans à compter du 1er juin 2008, un ensemble immobilier sis 2, rue de la Gendarmerie (44140) Aigrefeuille-sur-Maine destiné au maintien de la Brigade de gendarmerie.

Le bail a été renouvelé en date du 19 janvier 2018 pour une nouvelle durée de neuf ans à compter du 1er juin 2017.

Des travaux d'amélioration ont été réalisés par le bailleur du 15 mai 2021 au 31 décembre 2022. L'avenant n°1 en date du 28 février 2024 a stipulé la mise en place d'un surloyer annuel invariable d'un montant de mille-trois-cent-seize euros et vingt

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

centimes (1316,20€) pour une période de cinq ans à compter du mois suivant la signature de l'avenant.

Aussi, conformément à la clause « Renouvellement » du bail du 19 janvier 2018, il est procédé à son renouvellement.

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 3-3, alinéas 1er 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.4111-1 à L.4111-3 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 une emprise foncière cadastrée AC n°54 d'une superficie de 3066m², située à Aigreuille-sur-Maine (44140) 2, rue de la Gendarmerie, cet immeuble comprend :

- un premier bâtiment :

  - rez-de-chaussée : locaux de service, locaux techniques, dépendances de logements.

  - 1 er étage : 1 logement de type II (64,70m²), 1 logement de type IV (74,15m²) et 1 logement de type V déclassé comme hébergement pour gendarmes adjoints volontaires (95,54m²).

  - 2ème étage : 3 logements de type IV (2 de 74,15m² et 1 de 80,25m²)

- un second bâtiment : deux logements de type V chacun de 116,73m²

Soit une surface totale de 696,40m² pour les 8 logements et l'hébergement, 216,14m² pour les bureaux et 92,68m² pour les locaux techniques.

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

5 – Durée et renouvellement du contrat

5.1 - Durée

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

La présente location est consentie pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1er juin 2026 pour se terminer le 31 mai 2035, 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

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 retenu par les parties (ILAT), intervenue pendant la période considérée. L'indice de référence retenu est le 4ème trimestre 2025 (137,21).

Ce loyer pourra être actualisé selon les stipulations contractuelles prévues au point « 6.3 - révision du loyer »

5.2.2 – Absence de nouveau bail

À défaut de renouvellement du bail et de congé donné par le bailleur dans les délais précités, 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, serait 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 « 6.2 – Modalités de paiement », jusqu'à la date d'effet du nouveau bail.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

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 dit-loyer de départ minoré du montant des indemnités d'occupation déjà versées.

Les parties rechercheront un accord amiable pour fixer le montant du nouveau loyer, le cas échéant, en ayant recours aux services d'un expert sélectionné d'un commun accord, dont les honoraires seront partagés par moitié entre elles. A 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

6.1 – Montant du loyer annuel initial du présent bail

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel initial de quatre-vingt-dix-mille euros (90 000€) auquel s'ajoute un surloyer annuel invariable de mille-trois-cent-seize euros et vingt centimes (1316,20€) pour une période de cinq ans à compter du 1er avril 2024 pour se terminer le 31 mars 2029.

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

6.2 – Modalités de paiement

➔ Pour le loyer :

« **LE BAILLEUR** » peut déposer sa quittance ou son avis d'échéance sur la boite fonctionnelle

➔ Pour les charges locatives :

Les charges locatives visées à l'article « 6.6 – charges locatives » seront réglées par l'intermédiaire du progiciel CHORUS (https://chorus-pro.gouv.fr) via une interface avec le système d'information des affaires immobilières de la Gendarmerie (SIAI – Géaude 2G AI).

Pour cela, « **LE BAILLEUR** » devra s'inscrire sur le site https://chorus-pro.gouv.fr, le SIRET de L'ÉTAT étant le 11 000 201 100 044.

La facture, pour ne pas être rejetée, devra mentionner :

– le numéro d'engagement juridique qui est à demander au Groupement de Gendarmeries des Pays de la Loire et de la Loire-Atlantique à l'adresse mail suivante :

– le code service exécutant :

Le paiement du loyer et des charges locatives sera réalisé dans les conditions suivantes :

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

- par virement administratif du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'Intérieur (SGAMI) de rattachement ;
- sur les crédits du ministère de l'Intérieur, programme budgétaire 152 gendarmerie nationale ;
- trimestriellement à terme échu;
- si la prise d'effet du bail intervient en cours de semestre, le premier terme de loyer sera calculé au *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du semestre 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 présent 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

Au terme de trois (3) baux successifs, soit 27 ans décomptés de la date de mise à disposition des locaux par le bailleur, le loyer annuel initial sera révisé triennalement, sur demande du bailleur trois (3) mois avant la date anniversaire du bail, en fonction de la valeur locative telle qu'estimée par les services du Domaine, sans toutefois pouvoir excéder le montant qui résulterait de l'actualisation du dernier loyer versé en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires de référence retenu par les parties (ILAT), intervenue pendant la période considérée. L'indice de référence sera celui publié par l'INSEE, en vigueur à la date de la révision triennale. Au cas particulier, l'indice de référence retenu est celui du 4ème trimestre 2025 (137,21).

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 ».

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

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

Toutefois, le preneur reste redevable de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, selon les dispositions de l'article L2333-76 et suivants du Code général des collectivités territoriales, instituée par la communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

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 figureraient pas en annexe du décret précité, telles que celles figurant en annexe du présent bail.

Le bailleur s'engage à communiquer au preneur un état récapitulatif des charges locatives récupérables et des dépenses précitées 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 lui sont imputées.

En cas d'absence de communication de l'état récapitulatif et des documents justificatifs avant le délai fixé précédemment, et à 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.

7 – Conditions générales de jouissance

7.1 – Maintenance, entretien et réparation

7.1.1 – Bailleur

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

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.

À ce titre, le bailleur est donc notamment tenu, conformément aux dispositions du code civil et plus particulièrement :

- de son article 606, de réaliser à ses frais les travaux de grosses réparations visés à cet article ;
- de son article 1719, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette dernière en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant toute la durée du bail ;
- de son article 1720, d'effectuer toutes les réparations, autres que locatives, devenues nécessaires ;
- de son article 1721, garantir le preneur contre tout vice ou défaut de la chose louée qui en empêche l'usage.

Dans le cas d'un manquement grave[1] du bailleur à ses obligations et en l'absence de toute réponse dans un délai de trois (3) mois à l'issue de deux (2) mises en demeure adressées par le preneur pour résoudre un désordre mettant en péril la sécurité ou la santé de l'occupant, le preneur pourra demander une diminution du prix du bail à concurrence de la valeur locative estimée par les services du Domaine, et ce, jusqu'à ce que le bailleur satisfasse à nouveau à ses obligations. En outre, en cas de défaut d'entretien imputable au bailleur, ce dernier devra prendre en charge l'ensemble des coûts liés au relogement des occupants en cas de travaux nécessitant la libération des lieux.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de maintenir en bon état de fonctionnement les équipements principaux et éléments essentiels de sécurité des logements et des locaux de service et techniques : travaux de mise aux normes et réparation des réseaux d'électricité et de gaz, du système de chauffage, des installations d'alimentation en eau potable, au système d'évacuation des eaux ménagères, des revêtements des sols/murs/plafonds... dus à leur vétusté.

Le bailleur sera également tenu d'exécuter les travaux de mise aux normes qui seraient imposés au propriétaire par le législateur en vertu d'une disposition rétroactive applicable aux biens objets du bail.

Le bailleur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge et nécessaires à la bonne santé et à la sécurité des occupants, le preneur fasse effectuer, soixante (60) jours après l'envoi d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf en cas d'urgence, en lieu et place lesdits prestations et travaux, le bailleur s'engageant à en rembourser le coût effectif, y compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les deux (2) mois à compter de la réception de l'état qui lui sera adressé par le preneur.

7.1.2 - Preneur

Le preneur s'engage à jouir des biens loués, raisonnablement et en locataire de bonne foi, et à en faire usage conformément à leur destination.

[1] tel que défini en annexe 1.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

Le preneur s'engage ainsi 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 réputées 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, haubans, 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 toutefois en fin de bail de démonter 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 – Destruction du bien

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 estimée par les services du Domaine.

7.4 - État des lieux

7.4.1 – À l'entrée dans les lieux

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

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

7.4.2 – À 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 de commissaire de justice.

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 suivants la réception du courrier, autorisera le preneur à recourir aux services d'un commissaire 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'État 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'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

8 – Résiliation du contrat

En cas de violations graves et répétées à ses obligations par l'une des parties, le bail pourra être résilié à la volonté seule de l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, six (6) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement des loyers et charges dues jusqu'à la date de résiliation du contrat.

9 – Assurances

L'État 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'État 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

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

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 chargera, 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 maintenir les clauses et conditions stipulées par le présent bail.

10.3 Pacte de préférence

Le bailleur promet, et engage de la même manière ses ayants-droits, de consentir au preneur la préférence, à égalité de conditions avec un 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, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur communiquera sans délai le dossier de diagnostic technique qui sera annexé au contrat de location, lors de la prise à bail initiale et à chaque renouvellement de contrat.

Ce dossier de diagnostic technique, communiqué au preneur par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au bail, est annexé au présent bail.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

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'État créancier ou débiteur en exécution du présent contrat de bail, seul l'agent judiciaire de l'État est compétent pour représenter l'État, conformément à l'article 38 de la loi n° 55-366 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 des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses figurant au sein de la clause « 1 – Identification des parties ».

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 : service Patrimoine de Clisson Sèvre et Maine Agglo, à l'adresse 13 rue des Ajoncs – 44190 CLISSON, au numéro de téléphone 02.40.54.75.15 et à l'adresse mail

Pour le preneur :

- Le Service des Affaires Immobilières du Groupement de Gendarmerie Départementale de la Loire-Atlantique, à l'adresse 19 bis Rue de la Mitrie à Nantes (44 007), au numéro de téléphone et à l'adresse électronique :

- Le Pôle Régional Immobilier de l'Etat de la Direction régionale des Finances publiques des Pays de la Loire et de la Loire-Atlantique à l'adresse 4 Quai de Versailles à Nantes (44 035), au numéro de téléphone et à l'adresse électronique :

15 – Formalisme lié aux annexes

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

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 23/09/2026
ID : 044-200067635-20260921-09_2026_07-AU

Le présent acte ainsi que toutes les annexes sont établis en trois (3) exemplaires, dont un pour le bailleur, un pour le service occupant et un pour la Direction régionale des Finances publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique.

DONT ACTE

Fait à Nantes, le

Le bailleur,
Le Commandant de la Région de Gendarmerie des Pays de la Loire, Commandant du Groupement de Gendarmerie du Département de Loire-Atlantique,
Le Directeur régional des Finances publiques des Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique, par délégation :