



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU HAUT-RHIN

DIVISION MISSIONS DOMANIALES

Cité administrative Bât J
68026 COLMAR CEDEX

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE
DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT**

L'an deux mille vingt
Et le

Devant nous, Préfet du Département du Haut-Rhin,

Ont comparu :

- 1° l'ETAT-** représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du département du Haut-Rhin dont les bureaux sont 6, rue Bruat à 68020 COLMAR, agissant en exécution du code du domaine de l'Etat et du code général de la propriété des personnes publiques et en vertu de la délégation de signature donnée par Monsieur le Préfet du département du Haut-Rhin, aux termes des arrêtés des 24 août et 1^{er} septembre 2020.

Assisté de Monsieur le Préfet du Haut-Rhin en sa qualité de gestionnaire des Cités Administratives du département, dont les bureaux sont 7, rue Bruat à COLMAR, conformément au décret n°2010-146 du 16 février 2010,

d'une part,

2°Le Département du Haut-Rhin, avec siège à COLMAR (68006), 100 avenue d'Alsace BP 20351, représenté par Monsieur le Président du Conseil Départemental du Haut-Rhin agissant en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 11 décembre 2020,

ci-après dénommé le bénéficiaire

d'autre part,

lesquels ont exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Par convention du 5 novembre 2013, l'État a autorisé le Département du Haut-Rhin à occuper à titre précaire et révocable à compter du 1^{er} janvier 2012 pour une durée de 9 ans une partie du bâtiment I de la Cité administrative de Colmar pour y entreposer des fonds du Service des Archives départementales du Haut-Rhin.

Cette autorisation prend fin le 31 décembre 2020 et le Département du Haut-Rhin souhaite renouveler cette convention à compter du 1^{er} janvier 2021.

Cette demande a reçu l'accord du service des domaines et de la Préfecture du Haut-Rhin par courrier du 6 août 2019.

L'immeuble précité constituant une dépendance du domaine privé de l'Etat, la présente autorisation est soumise au régime des occupations du domaine privé.

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

CONVENTION

Article 1^{er}- Identification de l'immeuble :

En application de l'article R2222-1 du code général de la propriété des personnes publiques, l'Etat autorise le bénéficiaire à occuper à titre précaire et révocable l'immeuble dont la désignation suit :

La partie Est du bâtiment I de la Cité Administrative de Colmar, correspondant à 9 salles d'archives, sur trois niveaux, d'une surface totale de 695,60 m².

Tel, au surplus, que cet immeuble existe sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le bénéficiaire déclarant le bien connaître.

Cet immeuble est inscrit dans CHORUS sous le numéro ALSA/123299/390761/79.

Le bénéficiaire reconnaît expressément le caractère provisoire, précaire et révocable de l'occupation sollicitée et s'engage à libérer les lieux sans indemnité à la première requête de l'administration.

Article 2 – Durée de la convention :

La présente convention d'occupation prend effet le 1^{er} janvier 2021.

Elle est consentie à titre essentiellement précaire et de simple tolérance pour une durée de trois (3) ans et ne peut, en aucun cas, se poursuivre par tacite reconduction.

Un an avant son échéance, soit au plus tard le 31 décembre 2022, le bénéficiaire pourra demander le renouvellement de cette convention. La continuité du service public devant être assurée, l'Etat s'engage à faire connaître au bénéficiaire sa réponse sous trois mois à compter de la demande de renouvellement de la convention, afin de laisser au Département le délai nécessaire au transfert dans des locaux adaptés des fonds des archives départementales stockés dans le bâtiment I.

En outre, le bénéficiaire pourra résilier la présente convention à tout moment et sans frais pour un motif d'intérêt général ou si les locaux mis à sa disposition ne présentent plus les

garanties indispensables à la bonne conservation des archives départementales. Dans ce cas, le bénéficiaire fera connaître son intention par simple notification adressée au siège de la Préfecture du Haut-Rhin, ainsi qu'à la Division Missions Domaniale par lettre recommandée avec accusé de réception, au minimum deux mois avant la date de résiliation de la convention.

Article 3 – Suspension, révocation :

La Division Missions domaniales se réserve le droit de suspendre ou de révoquer la convention à tout moment par courrier recommandé avec accusé de réception, soit pour non-respect par le bénéficiaire de ses obligations, soit pour un motif d'intérêt général et, en tout état de cause, en cas de vente ou de changement d'affectation de l'immeuble par l'État propriétaire. Dans ces cas, à compter de la réception du courrier en recommandé, il est laissé un délai de neuf mois au bénéficiaire de la présente convention pour libérer les lieux. Ce délai de neuf mois doit permettre au bénéficiaire d'organiser le transfert de ses fonds d'archives.

En raison de son caractère de simple tolérance et de sa précarité, la présente convention d'occupation ne confère au bénéficiaire qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole. Elle revêt un caractère strictement personnel et ne pourra faire l'objet ni de cession, ni de sous-location ou de prêt sous quelque forme que ce soit.

Article 4 – Souscription d'une police d'assurance et conditions particulières :

Pour sauvegarder les intérêts de l'Etat propriétaire, le bénéficiaire devra, dans les 10 jours de la signature des présentes, souscrire une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation, ainsi que le recours des tiers. Il devra à compter de la prise d'effet de la présente convention produire cette police d'assurance auprès de la division Missions domaniales et justifier du paiement régulier des primes et cotisations à toute réquisition.

Le bénéficiaire renonce à exercer son droit de recours éventuel contre l'Etat et s'engage à prévenir la compagnie d'assurance de cette renonciation.

D'autre part, il a été précisé au bénéficiaire par courrier du 5 février 2020 que le bâtiment I bénéficiera notamment de travaux de conformité thermique et de sécurité incendie dans le cadre des travaux du marché global de performance (MGP) en vue de la rénovation et construction de la cité administrative de Colmar (Grand plan d'investissement 2018-2022, programme 348). Dans ce cadre, le bénéficiaire renonce également à tout recours contre l'État en cas de désagréments, de dégâts et de démenagement temporaire le temps des travaux. En fonction des contraintes de chantier, tout ou partie des archives stockées devront être retirées et replacées le temps des travaux sous la responsabilité et aux frais du bénéficiaire de la présente convention.

Lorsque l'État propriétaire aura connaissance du phasage définitif des travaux et notamment pour le bâtiment I, un courrier recommandé avec accusé de réception sera adressé au bénéficiaire de la présente convention, de sorte à ce qu'il puisse planifier le retrait temporaire des fonds d'archives.

Toute information utile pour le bénéficiaire de la convention sera délivrée au fur et à mesure de l'évolution du chantier, notamment en cas de décalage de planning et de retard dans l'exécution. En tout état de cause, le bénéficiaire de la présente convention disposera d'un délai de trois mois à compter de la réception du courrier pour organiser de manière effective le retrait partiel ou total des fonds d'archives. Aucun loyer ne sera dû pendant la période d'inoccupation temporaire des locaux.

Par le seul fait de la présente convention, l'Etat sera subrogé dans tous les droits de l'assuré en cas d'incendie et pourra notifier à la compagnie d'assurance, aux frais de l'assuré, les actes nécessaires pour faire produire ses effets à cette subrogation.

Article 5 – Etat des lieux :

Le bénéficiaire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve, sans pouvoir d'aucune manière, se retourner contre l'Etat pour quelque cause que ce soit.

Le bénéficiaire ne pourra modifier en aucun cas l'état des lieux sans l'accord préalable et formel du préfet du Haut-Rhin, en sa qualité de syndic de la Cité Administrative de Colmar.

Il s'engage à laisser les agents de la Division Missions domaniales et de la Préfecture du Haut-Rhin en tant que gestionnaire de la cité à visiter l'immeuble en vue d'en constater l'état et de vérifier que sa destination soit bien respectée.

Article 6 – Redevance :

La présente convention est conclue, compte tenu de son caractère précaire et révocable, moyennant une redevance annuelle de dix-huit mille trois cents Euros (18 300,00 €), payable d'avance annuellement à compter du 1^{er} janvier 2021 à la caisse du directeur départemental des finances publiques du Haut-Rhin, dans un délai de trente jours suivant la réception de l'avis des sommes à payer correspondant.

Cette redevance sera actualisée automatiquement et annuellement le 1^{er} Janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice national du coût de la construction, l'indice INSEE de base étant celui du 2^{ème} Trim. 2020 (1753).

En cas de résiliation ou de suspension de la présente convention en cours d'année, quelle qu'en soit la cause, l'Etat remboursera au Département la fraction de la redevance annuelle qu'il aura versée d'avance, au prorata des mois qu'il n'aura effectivement pas occupés.

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les intérêts au taux légal courront de plein droit au profit du Trésor, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

Pour le calcul de ces intérêts tous les mois sont comptés pour trente jours et les fractions de mois négligées.

En cas de difficulté avec le preneur, l'Etat pourra procéder à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans que les offres ultérieures de payer des indemnités échues ou l'exécution postérieure des stipulations non observées, puissent arrêter l'effet des mesures prévues ci-dessus.

Article 7- Charges :

En sus de la redevance, le bénéficiaire acquittera exclusivement les charges locatives afférentes au bien loué, et notamment les frais liés à la fourniture et à la consommation des fluides (eau, chauffage urbain, électricité), conformément au Règlement d'utilisation collective et au budget défini pour la gestion de la cité administrative.

Les autres charges mentionnées dans le Règlement d'utilisation collective, dont les travaux structurants (art 7.2 du Règlement d'utilisation collective) ne seront pas à la charge du Département.

En raison de la nature de la convention et de ce qui est dit dans l'exposé des motifs, l'Etat ne sera pas tenu d'effectuer les travaux d'entretien et de grosses réparations qui incombent normalement au propriétaire.

Le bénéficiaire pourra effectuer ces travaux à ses frais après accord de la Préfecture du Haut-Rhin, sans pour autant que l'Etat puisse, en aucune façon, être recherché à ce sujet.

Article 8- Fin de la convention :

A la fin de la convention, par arrivée du terme ou retrait, l'Etat reprendra la libre disposition des biens sans que le bénéficiaire puisse prétendre à une quelconque indemnité pour quelque cause que ce soit.

Si la fin de la convention intervient en cours d'année, quelle qu'en soit la cause, l'Etat remboursera au Département la fraction de la redevance annuelle qu'il aura versée d'avance, au prorata des mois qu'il n'aura effectivement pas occupés.

Article 9 – Enregistrement – Timbre :

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement et du timbre.

Article 10 – Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- les représentants de la Division Missions Domaniales et de la Préfecture en leurs bureaux,
- le bénéficiaire en son siège.

Article 11 – Substitution des parties

En application de la loi n°2019-816 du 2 août 2019, et plus particulièrement de son article 10, à compter du 1^{er} janvier 2021, la Collectivité européenne d'Alsace succèdera au Département du Haut-Rhin dans tous ses droits et obligations. La présente convention continuera cependant à être exécutée dans les conditions prévues jusqu'à son échéance, sauf accord contraire des parties.

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la préfecture du Haut-Rhin.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait et passé à Colmar en l'hôtel de la préfecture à la date indiquée ci-dessus.

Après lecture, les comparants ont signé avec nous, Préfet,

Le bénéficiaire

P/Le Directeur départemental des
finances publiques
L'Administrateur des Finances
Publiques adjoint,
Responsable de la Division
Missions Domaniales,

Le Préfet

Eric ALBEAU

BAIL PROFESSIONNEL

PROJET

BAIL PROFESSIONNEL

Sommaire

CHAPITRE I – CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	5
1. Définition des locaux.....	5
2. Conditions relatives a la durée du contrat.....	5
3. Conditions financières.....	5
CHAPITRE II – CONDITIONS GÉNÉRALES.....	7
PRÉAMBULE.....	7
ARTICLE1 - DÉFINITION DES LOCAUX.....	7
1.1. Désignation des locaux•.....	7
1.2. Indivisibilité.....	7
1.3. Destination - usage•.....	7
ARTICLE 2 - CONDITIONS RELATIVES À LA DURÉE DU CONTRAT.....	8
2.1. Durée•.....	8
2.2. Congé donné par le preneur•.....	8
2.3. Décès du preneur.....	8
ARTICLE 3 - CONDITIONS FINANCIÈRES.....	8
3.1. Loyer•.....	8
3.2. Indexation du loyer•.....	8
3.3. Charges.....	9
3.4. Modalités de règlement.....	10
3.5. Clause pénale.....	10
3.6. Garnissement.....	10
3.7. Indemnité d'occupation.....	10
3.8. Frais - contentieux.....	10
ARTICLE 4 - CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE DES LOCAUX.....	11
4.1. Conditions générales de jouissance.....	11
4.2. Règlements d'immeuble•.....	11
4.3. Enseignes - signalétique.....	12
4.4. Troubles de jouissance.....	12

ARTICLE 5 - CONDITIONS RELATIVES À LA MAINTENANCE DES LOCAUX	12
5.1. Etat des lieux d'entrée.....	12
5.2. Entretien - réparations	12
5.3. Travaux exécutés par le preneur.....	13
5.4. Travaux du bailleur	13
5.5. Parachèvement de l'immeuble	13
5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble.....	13
5.7. Restitution des lieux.....	13
ARTICLE 6 - ASSURANCES	13
6.1. Assurances du bailleur.....	13
6.2. Assurances du preneur	14
6.3. Renonciation à recours	14
6.4. Sinistres - désordres	15
ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION - CESSION	15
7.1. Sous-location	15
7.2. Cession	15
ARTICLE 8 - CLAUSE RÉVOCATOIRE	15
ARTICLE 9 - TOLÉRANCES.....	15
ARTICLE 10 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR	16
ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE	16

PROJET

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE :

La Société dénommée **DOMIAL ESH**, société anonyme d'habitations à loyer modéré dont le siège social est à COLMAR (68025) - 25 Place du Capitaine Dreyfus – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR sous le numéro 945 651 149

Représentée par Monsieur Christian KIEFFER agissant en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée « **le bailleur** » ,

D'une part,

Et

Le Département du Haut-Rhin, dont le siège est situé à COLMAR (68000) - 100 avenue d'Alsace

Représenté par Monsieur Rémy WITH agissant en sa qualité de Président du Conseil départemental du Haut-Rhin, dûment habilité par une délibération de la Commission Permanente du 11 décembre 2020,

Ci-après dénommée « **le preneur** » ,

D'autre part,

Le présent contrat comprend deux parties :

- Chapitre I - Conditions particulières,
- Chapitre II - Conditions générales.

En cas de contradictions entre leurs dispositions, celles du chapitre I prévaudront sur celles du chapitre II.

OBJET

Par les présentes, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-dessous, dans les conditions particulières et conditions générales définies aux chapitres I et II ci-après.

BAIL PROFESSIONNEL

Chapitre I – Conditions particulières

1. Définition des locaux

1.1. Désignation des locaux

Un local (UG 030903) d'une surface de 247,86 m², situé au 7 rue de Stockholm à KINGERSHEIM (68369) tel que figurant sur le plan ci-annexé, ainsi que 2 places de stationnement (UG 029506 & 031911) en sous-sol.

1.2. Destination – usage

Le Département du Haut-Rhin utilisera les lieux mis à sa disposition exclusivement pour le fonctionnement des services sociaux départementaux.

Il peut être amené ponctuellement à mettre un bureau ou une partie des locaux à la disposition d'une association dans le cadre de ses activités de service public.

2. Conditions relatives à la durée du contrat

2.1. Date d'effet

La date d'effet du présent bail est fixée au 1^{er} janvier 2021.

2.2. Congé donné par le preneur

Les modalités de résiliation sont celles prévues aux conditions générales.

3. Conditions financières

3.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2.500,00 TTC.

3.2. Indexation du loyer

L'indice de base utilisé pour la révision du loyer est celui du 2^e trimestre 2020 (valeur 114,33 points) de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT).

3.3. Provision pour charges

Les provisions mensuelles pour charges seront de 50,00 €.

3.4. Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est fixé à 1 mois de loyer hors charges, soit 2.500,00 €.

4. Conditions relatives à la jouissance des locaux

Les conditions relatives à la jouissance des locaux sont celles prévues aux conditions générales.

5. Substitution des parties

En application de la loi n° 2019-816 du 2 août 2019, à compter du 1er janvier 2021, la Collectivité Européenne d'Alsace succèdera au Département du Haut-Rhin dans tous ses droits et obligations.

La présente convention continuera cependant à être exécutée dans les conditions générales et particulières du présent bail jusqu'à son échéance, sauf accord contraire des parties.

BAIL PROFESSIONNEL

Chapitre II – Conditions générales

PRÉAMBULE

Le contrat est constitué du présent **Chapitre II Conditions générales** et du **Chapitre I Conditions particulières**. Ces deux parties formant un tout indissociable.

S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des articles du présent **Chapitre II Conditions générales** et les articles du Chapitre I Conditions particulières, les dispositions des articles du **Chapitre I Conditions particulières** prévaudront.

ARTICLE 1 - DÉFINITION DES LOCAUX

1.1. Désignation des locaux^o

Les locaux objet du présent bail sont désignés aux **Conditions particulières**.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités. Toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux **Conditions particulières**, ou résultant le cas échéant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

1.2. Indivisibilité

Les parties conviennent que les locaux objets du présent bail, même ceux de nature différente forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du bail, de ses renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions.

1.3. Destination - usage^o

Le preneur est tenu d'utiliser les locaux, objet du présent bail, par lui-même et pour l'usage exclusif mentionné aux **Conditions particulières** conformément à la destination de l'immeuble et dans le respect des dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer précisée aux conditions particulières et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les locaux et l'activité considérés.

Il fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le bailleur n'apporte au preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence ; il se réserve le droit de donner en location tous locaux pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques à celles du preneur.

ARTICLE 2 - CONDITIONS RELATIVES À LA DURÉE DU CONTRAT

2.1. Durée^o

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six **années entières et consécutives**, qui commencent à courir à la date d'effet précisée aux **Conditions particulières**.

2.2. Congés^o

Chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat, à l'échéance de celui-ci en respectant un délai de préavis de 6 mois.

Le preneur aura la faculté de donner congé, à tout moment, en respectant un délai de préavis de six mois.

Toute notification devra être adressée en recommandée avec demande d'avis de réception ou par signification d'huissier.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où les clés sont restituées au bailleur avant cette date.

2.3. Décès du preneur

En cas de décès du preneur, si celui-ci est une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail.

ARTICLE 3 - CONDITIONS FINANCIÈRES

3.1. Loyer^o

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, dont la valeur de base est précisée aux **Conditions particulières**. Il évolue dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article **3.2 indexation** ci-après.

3.2. Indexation du loyer^o

Le bailleur se réserve le droit de réviser chaque année le loyer au 1^{er} janvier, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base ou indice de référence est mentionné aux **Conditions particulières**.

Lors de la première révision annuelle il est effectué le rapport entre cet indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Chaque année, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date de la révision, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

3.3. Charges

3.3.1. Charges collectives, contributions, impôts

Le loyer stipulé est considéré net de toutes charges pour le bailleur, en conséquence, le preneur rembourse au bailleur la quote-part des charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués : l'électricité, nettoyage vitrerie, eau, dépenses d'exploitations, frais de chauffage et de climatisation, et frais de gardiennage.

Il acquitte également les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux ou de stockage, ainsi que toute autre taxe ultérieurement ajoutée ou substituée, les honoraires de gestion de l'immeuble et honoraires de syndic.

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou intégré dans toute autre entité juridique, le preneur rembourse au bailleur d'une manière générale toutes les charges qui en découleront.

Lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur par lui-même ou dans le cadre de la copropriété, si l'immeuble est assujéti à ce statut, le preneur rembourse au bailleur toutes les dépenses de renouvellement d'installation, de mise en conformité, de réparations et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, et y compris en cas de travaux résultant d'une injonction administrative.

3.3.2. Modalités de remboursement

Le remboursement au bailleur, s'effectue sous la forme d'une provision mensuelle en même temps que le loyer, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année.

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent.

La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée selon les tantièmes précisés au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un, à défaut la répartition est effectuée au prorata des surfaces louées.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent bail sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le preneur des lieux loués et jusqu'à la complète libération des locaux.

3.3.3. Charges individuelles

Le preneur aura la charge de l'entretien des locaux loués.

Il souscrit les contrats d'entretien relatifs aux équipements et aux locaux loués et ainsi que les contrats afférents aux contrôles rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire.

Il souscrit l'abonnement au téléphone. Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le bailleur puisse en être rendu responsable.

3.4. Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires en douze termes égaux à terme échu, au plus tard le 12 du mois suivant le mois facturé.

Tous les paiements sont effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le preneur s'engage à cet effet à signer, au profit du bailleur, une autorisation de prélèvement automatique sur un compte bancaire ou postal .

Faute par le preneur d'avoir payé les sommes dues à leur date d'exigibilité, il est expressément convenu que, par dérogation à l'article 1256 du Code civil, tout règlement s'imputera de plein droit et dans sa totalité, sur les charges et ce, jusqu'à règlement complet de celles-ci ; dans le cas de délivrance d'un commandement de payer, tout versement ultérieur de la part du preneur sera imputé de plein droit et sans formalité sur les dettes les plus récentes n'ayant pas fait l'objet d'un commandement, et pour le surplus sur les charges, les prestations, termes et dettes les plus anciens.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constitue un motif légitime et sérieux de refus de renouvellement du bail à son échéance.

Le loyer demeure exigible jusqu'à l'échéance contractuelle du bail, même dans le cas où les clés sont restituées au bailleur avant le terme convenu.

3.5. Clause pénale

Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires, et plus généralement du non-paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail, dans les délais requis, rend le preneur redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'une indemnité calculée sur la base du taux légal majoré de six points l'an, avec un minimum de 12%, T.V.A. en sus.

En cas de récidive de la part du preneur au cours d'une période continue de deux ans et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles, après calcul des indemnités ci-dessus, seront majorées, forfaitairement et de plein droit, de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification ou mise en demeure, la TVA sera exigible sur ces pénalités.

L'application des deux alinéas précédents ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée à l'article 8, ci-après.

3.6. Garnissement

Le preneur doit tenir les lieux loués constamment garnis de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir en tout temps de garantie au bailleur du paiement des loyers et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

3.7. Indemnité d'occupation

Au cas où, après cessation ou résiliation judiciaire ou autre du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la dernière échéance trimestrielle due en vertu du présent bail.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

3.8. Frais - contentieux

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Toutes les dépenses exposées par le bailleur à l'occasion des actions valablement engagées contre le preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat sont et demeurent à la charge du preneur.

4.1. Conditions générales de jouissance

4.1.1. Règles d'occupation

Le preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble.

Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès.

Il doit s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre.

Le preneur se conforme aux règlements établis par le bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

D'une façon générale, il doit se conformer aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité.

Il en est notamment ainsi lorsque les biens donnés en location sont classés en ERP (Établissement Recevant du Public) ou dépendent d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH, (Immeuble de Grande Hauteur), ou entrent dans le cadre de la nomenclature des installations classées dans le code de l'environnement, objets de réglementations spécifiques auxquelles le preneur s'engage à se conformer en tout point. Il communique régulièrement au bailleur les rapports des Commissions de Sécurité

Il acquitte exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

4.1.2. Droit d'accès et de visite

Le preneur autorise l'accès des lieux loués au bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il est nécessaire pour en constater l'état et exécuter des travaux sur les parties communes ou équipements communs, sous la seule réserve pour le bailleur, sauf en cas d'urgence, de l'en aviser quarante huit heures à l'avance.

Lorsqu'un congé est délivré, le bailleur est libre de poser tout panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il juge nécessaire et aux emplacements de son choix.

Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux, le preneur est tenu de laisser visiter les lieux loués de 9 heures à 18 heures pendant tous les jours ouvrables.

S'il ne se conformait pas à cette règle, le preneur pourrait être redevable envers le bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

4.1.3. Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle de la souscription ou non d'un contrat de gardiennage et de surveillance.

4.2. Règlements d'immeuble

Le preneur respecte les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, des documents tels que règlement de copropriété, règlement intérieur, ou cahiers des charges particulières.

Il se conforme aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le preneur est tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

4.3. Enseignes - signalétique

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique est effectuée par le preneur après avoir obtenu l'accord écrit du bailleur.

Le preneur fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation des dites enseignes est faite aux frais et aux risques et périls du preneur. Il veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

4.4. Troubles de jouissance

4.4.1. Destruction de l'immeuble/expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail est résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

4.4.2. Interruption des services

Le preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone, le bailleur n'étant au surplus pas tenu de prévenir le preneur des dites interruptions ou réductions.

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le bailleur juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

ARTICLE 5 - CONDITIONS RELATIVES À LA MAINTENANCE DES LOCAUX

5.1. Etat des lieux d'entrée

Le preneur déclare accepter les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du bail.

A cet effet, à l'entrée dans les lieux, un état des lieux contradictoire et signé par les deux parties sera établi et annexé au présent bail.

5.2. Entretien - réparations

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, les menues réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Le preneur effectue toutes les réparations nécessaires aux compteurs, aux canalisations, à la robinetterie et à la serrurerie, il effectue à ses frais tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre, exigé par toute compagnie distributrice.

Il doit respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants.

Toutes les réparations à faire aux biens loués pendant la durée du bail, qu'elles soient locatives ou d'entretien, sont à la charge du preneur, à la seule exception des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Il doit déférer à toute injonction du bailleur même en cours de bail. En cas de carence du preneur, trente jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, le bailleur fait exécuter les travaux visés dans la lettre de mise en demeure, leur coût en est remboursé par le preneur dans les quinze jours de l'envoi de l'état récapitulatif des dépenses.

A l'expiration du bail, le preneur rendra les biens en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il est seul responsable de la destruction, dès leur apparition, de tous insectes, rongeurs ou autres parasites.

Il informe sans délai le bailleur de toute apparition de parasites.

5.3. Travaux exécutés par le preneur

5.3.1. Aménagements - améliorations

Le preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

Le preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, sans le consentement exprès préalable et par écrit du bailleur.

Pour obtenir le consentement du bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréés par le bailleur et dont les honoraires sont supportés par le preneur.

Tous les embellissements ou améliorations apportés par le preneur pendant le cours du bail, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et y compris les aménagements qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, resteront la propriété du bailleur en fin de bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du preneur.

Le bailleur conserve en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

5.3.2. Travaux de mise en conformité

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la réglementation existante est exclusivement supportée par le preneur.

Il en est de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'immeuble non conforme aux normes réglementaires.

Le preneur fera en sorte que le bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

5.4. Travaux du bailleur

Le preneur doit souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui sont exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune diminution de loyer, ni la résiliation du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que cette dernière excéderait quarante jours par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

5.5. Parachèvement de l'immeuble

Si les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le preneur doit supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble

En outre, le preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le bailleur pour ces événements extérieurs.

5.7. Restitution des lieux

A son départ, le preneur rend les lieux loués dans l'état dans lequel il les a trouvés, ou à défaut, règle au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du preneur.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le preneur doit remettre les clés au bailleur, le coût de l'établissement de l'état des lieux est supporté par le preneur qui s'y oblige.

Si le preneur est absent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci est établi par un huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du preneur.

L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le bailleur fait établir un chiffrage sur lequel le preneur doit donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état est réputée agréée par le preneur, et le bailleur peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

6.1. Assurances du bailleur

Le bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le bailleur garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créée une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Dans le cas où les lieux loués sont constitués, totalement ou en partie de lots de copropriété, le bailleur a la faculté de souscrire, en plus des garanties souscrites par le syndic, toute police complémentaire qu'il juge utile, les primes correspondantes demeurant à la charge du preneur.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne pour le bailleur ou pour les voisins ou co-locataires, le paiement de surprime d'assurance, le preneur doit en rembourser le montant aux intéressés.

Les primes d'assurance et les surprimes éventuelles acquittées par le bailleur sont remboursées par le preneur dans les conditions stipulées ci-dessus à l'article 3.3.2.

6.2. Assurances du preneur

Le preneur est tenu de garantir dès la prise d'effet du présent bail, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir pour les risques matériels et corporels résultant tant de son propre fait ou du fait de ses préposés que du fait des biens loués, notamment à l'égard du bailleur, des voisins et des tiers en général.

La garantie porte sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il a réalisés, les bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature et les pertes d'exploitation en résultant.

Le preneur doit justifier au bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes dès la signature du présent bail, lors de chaque renouvellement de celui-ci ainsi qu'à toute demande du bailleur pendant la durée du bail.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, sont maintenues pendant toute la durée du bail, le preneur doit en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au bailleur sur simple demande de ce dernier.

6.3. Renonciation à recours

Le preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

6.4. Sinistres - désordres

Le preneur doit tenir informé sans délai, le bailleur ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Il doit informer immédiatement le bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable

de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du bailleur.

Le preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

Il doit, à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION - CESSION

7.1. Sous-location

Il est interdit au preneur, de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite, le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le bailleur, le preneur demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous-location ne peut être autorisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires.

7.2. Cession

Le preneur ne peut céder, en tout ou partie, son droit au présent bail sous peine de résiliation.

ARTICLE 8 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, et deux mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le bail est résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

Le bail sera également résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et un mois après un commandement resté sans effet, si le locataire n'a pas justifié au bailleur d'une assurance.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie constitué au titre du présent bail demeure acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts comme il est dit à l'article **3.7.** ci-dessus sans préjudice de tout autre, et le preneur est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation en application de l'article **3.9.** ci-dessus, indépendamment des loyers échus à la date de la résiliation du bail.

ARTICLE 9 - TOLÉRANCES

Toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne peuvent en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

ARTICLE 10 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

pour le bailleur, au siège de son mandataire,

pour le preneur, dans les lieux loués.

Fait à COLMAR, le 25 novembre 2020

Pour le bailleur

Christian KIEFFER

Directeur Général

Pour le preneur

Rémy WITH

Président

Fait à COLMAR, le 5 novembre 2020 en 2 exemplaires

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

Entre les soussignés :

Ville de Sierentz,
1 Place du Général de Gaulle
68510 SIERENTZ
Représentée par M. le Maire, Pascal TURRI, dûment mandaté,

Désignée comme le « Propriétaire »,

Et

Le Département du Haut-Rhin,
100 avenue d'Alsace
68006 COLMAR
Représenté par le Président du Conseil Départemental du Haut-Rhin, M. Rémy WITH, agissant en vertu d'une délibération de la Commission permanente n° CP-2020-XXXX en date du 11 décembre 2020,

Désigné comme le « Preneur »,

lesquels ont exposé ce qui suit :

ARTICLE 1 : EXPOSE

La Ville de Sierentz met à disposition du Département du Haut-Rhin, qui accepte, les lieux ci-après désignés, affectés aux services départementaux.
La présente convention a pour objet de définir les conditions de cette mise à disposition.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LIEUX

Les lieux mis à disposition sont situés à Sierentz, 43 rue Rogg-Haas, et comprennent :

- 1 entrée
- 1 dégagement
- 2 bureaux
- sanitaires
- 1 salle d'attente

ARTICLE 3 : DURÉE ET RESILIATION

La présente mise à disposition étant réalisée pour le fonctionnement d'un service public, la convention est consentie et acceptée à compter du 1^{er} octobre 2020 pour une durée de 1 an par tacite reconduction n'excédant pas une durée totale de 11 ans.

Toutefois, la Ville aura la possibilité de résilier la présente convention à tout moment en cas de reprise des locaux pour ses propres besoins, moyennant le dépôt d'un préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, en cas d'arrêt des activités du service par le Département du Haut-Rhin, de transfert du service ou pour toute autre raison tenant au fonctionnement du service, à l'utilité publique ou à l'intérêt général, le Département du Haut-Rhin aura la faculté de résilier la présente convention à tout moment, moyennant le dépôt d'un préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIERES

4.1. Redevance

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 7 284 €, due à compter du 1^{er} octobre 2020.

La redevance sera versée à la trésorerie de Saint-Louis, trimestriellement et à terme échu, en quatre versements égaux les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année, à raison de 1 821€.

4.2. Révision de la redevance

Cette redevance pourra varier chaque année, automatiquement, de plein droit et sans avenant, sans que l'augmentation puisse dépasser la variation annuelle de l'indice INSEE de référence des loyers, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la signature des présentes, soit celui du 2^{ème} trimestre 2020, de 130,57. L'augmentation sera appliquée à l'initiative du propriétaire, qui notifiera le montant de la nouvelle redevance au Preneur par simple lettre.

Sur cette base, la première révision pourra intervenir le 1^{er} octobre 2021, et sera limitée en fonction de l'indice INSEE référence des loyers du 2^e trimestre 2021.

4.3. Charges

Le Preneur participera aux charges communes (eau, chauffage, électricité, taxes d'enlèvement des ordures ménagères figurant sur la taxe foncière,...) au prorata des surfaces utilisées. Il remboursera l'ensemble des charges dites « locatives » telles qu'elles sont définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

L'ensemble de ces charges sera payable annuellement, à réception du décompte établi par la Ville de Sierentz, qui justifiera des dépenses dont il demande le remboursement par la production des copies de factures correspondantes.

ARTICLE 5 : CONDITIONS GENERALES

La présente mise à disposition ne constitue pas un bail.

5.1. Destination des lieux

Les lieux mis à disposition sont destinés au fonctionnement des services du Département. Aucune modification ou extension de cette destination ne pourra intervenir sans l'accord préalable écrit ou exprès de la Ville. La demande de modification ou l'extension prendra la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La date de l'avis de réception fera courir un délai de trente jours durant lequel la Ville signifiera son accord ou son refus au Preneur dans les mêmes formes. La décision de la Ville n'aura pas à être motivée.

5.2. Incessibilité des droits

Le présent contrat étant conclu "intuitu personae", le Preneur ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit ; il ne pourra notamment pas sous louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition, sans le consentement préalable et par écrit du propriétaire des lieux.

Toutefois, dans le cadre de ses activités, le Preneur pourra autoriser ses partenaires à organiser des permanences ponctuelles dans les locaux mis à sa disposition.

5.3. Signalétique

Le Département du Haut-Rhin est autorisé à apposer la signalétique nécessaire sur la propriété, en concertation avec la Ville.

5.4. Obligations du Propriétaire

La Ville garantit la jouissance paisible des lieux pendant la durée du présent contrat.

La Ville s'engage à effectuer toutes réparations, autres que locatives, nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été mis à disposition du Preneur.

5.5. Obligations du Preneur

Le Preneur devra répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de la Ville, ou la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux mis à disposition.

5.6. Visites

Le Preneur s'engage à laisser la Ville ou les personnes qu'elle a désignées visiter les lieux mis à disposition chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.

5.7. Assurances et responsabilité

La Ville garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de Propriétaire.

Le Preneur s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile et à en justifier à chaque demande de la Ville.

Le Preneur s'engage à s'assurer contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, la foudre et en général tous les risques locatifs dont il doit répondre, justifier de cette assurance avant la prise de possession des locaux et du paiement des primes chaque année, à la demande de la Ville.

ARTICLE 6 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

La présente convention ne constituant pas un bail, la Ville déclare que les locaux objet de la présente convention ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement. Toutefois, à titre d'information, la Ville déclare :

1) Risques technologiques et naturels

Le Preneur est informé des risques de sismicité faible encourus par les locaux. Demeureront annexés aux présentes après mention :

- la fiche communale de Sierentz
- la note de présentation et la carte relatives

2) Information sur les sinistres

Le Preneur reconnaît être informé qu'il y a lieu à l'établissement de différents arrêtés interministériels de catastrophes naturelles connues sur le territoire de la Ville de SIERENTZ, dont la liste demeurera annexée après mention.

La Ville déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 7 : TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires ou acquéreurs seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées par la présente convention.

ARTICLE 8. : SUBSTITUTION DE PARTIES

En application de la loi n° 2019-816 du 2 août 2019, et plus particulièrement de son article 10, à compter du 1er janvier 2021, la Collectivité européenne d'Alsace succèdera au Département du Haut-Rhin dans tous ses droits et obligations.

La présente convention continuera cependant à être exécutée dans les conditions qui précèdent jusqu'à son échéance, sauf accord contraire des parties.

A SIERENTZ, le

En double exemplaire, dont un pour chacune des parties

Le Propriétaire,
Pascal TURRI,
Maire de Sierentz

Le Preneur,
Rémy WITH,
Président du Conseil départemental