

## **Convention d'occupation précaire avec astreinte d'un logement dans un collège.**

**(Articles R.216-4 à R.216-19 du code de l'éducation et R. 2124-78, R.2124-68 à R. 2124-74 du Code général de la propriété des personnes publiques)**

### **Entre**

- ❖ Le Département du Haut-Rhin représenté par la Présidente du Conseil départemental, agissant en vertu d'une délibération de la Commission permanente du Conseil départemental du 23 mars 2018, désigné ci-dessous par « le Département »
- ❖ Le Collège Saint Exupéry à MULHOUSE représenté par le Chef d'Etablissement, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration du 30 novembre 2017, désigné ci-dessous par « le Collège »
- ❖ Madame Karine FUCHS, Conseillère Principale d'Education au Collège Saint Exupéry, désigné ci-dessous par « l'Occupant »

**il est convenu ce qui suit.**

### **Article 1 : objet de la convention**

Le Département met à la disposition de l'Occupant exerçant les fonctions de Conseillère Principale d'Education, le logement désigné à l'article 2, aux fins d'habitation, à titre précaire et révocable.

### **Article 2 : désignation du logement**

Adresse : 125 rue de l'Île Napoléon 68090 MULHOUSE

Situation : Logement n°3 1er étage côté gauche, avec un garage

Consistance : F4

Surface : 105 m<sup>2</sup>

### **Article 3 : conditions d'utilisation**

Un état des lieux est établi à l'entrée dans les lieux et au départ de l'Occupant par le Collège et l'Occupant.

L'Occupant accepte de prendre le logement dans l'état où il se trouve et reconnaît avoir pris connaissance du dossier de diagnostic technique prévu par la loi, réalisé aux frais du Collège et annexé à la présente convention.

L'Occupant maintient le logement en bon état d'entretien et prend à sa charge les réparations et installations incombant au locataire, déterminées conformément à la législation relative aux loyers des locaux à usage d'habitation. Les travaux éventuellement réalisés par l'Occupant restent acquis au Département, sans indemnité, en cas de résiliation de la convention, quelle que soit la cause de la résiliation.

### **Article 4 : inaccessibilité des droits**

Aucune sous-location ou cession de contrat n'est autorisée.

### **Article 5 : assurance**

L'Occupant souscrit une assurance couvrant les risques d'incendie et de dégâts des eaux auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et assure sa responsabilité civile en sa qualité d'occupant. Il adresse chaque année, au Collège, une copie de sa police d'assurance et des dernières quittances de prime régulièrement acquittées.

L'Occupant prévient le Collège de tout sinistre, sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

### **Article 6 : redevance locative**

Par référence à l'avis de France Domaine 12 janvier 2018, la redevance locative est fixée à 273 € par mois, soit 50 % de la valeur locative retenue.

Par référence à l'avis de France Domaine du 2 mars 2016, la redevance locative est fixée à 25 € par mois, soit 50 % de la valeur locative retenue pour le garage.

Le redevance totale pour le logement et le garage est donc fixée à 298 € par mois.

En contrepartie, l'Occupant effectuera des astreintes, qui sont définies avec le Collège.

La redevance est due à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018.

Elle est versée mensuellement au Collège, le 5 de chaque mois au titre duquel elle est due.

Elle est révisée annuellement par le Collège en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, publié par l'INSEE, ou en fonction de l'indice qui lui serait substitué.

L'indice de départ est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, égal à 126,82.

### **Article 7 : charges locatives**

L'Occupant supporte l'ensemble des charges locatives afférentes au logement mentionné à l'article 2 de la présente convention, déterminées conformément à la législation relative aux loyers des locaux à usage d'habitation.

Le Collège détermine les charges locatives dues par l'Occupant sur la base du coût réel ou des tarifs consentis à l'établissement, au regard des consommations réelles ou de leur évaluation (eau, gaz, électricité, chauffage).

### **Article 8 : recouvrement**

L'Agent Comptable du Collège est chargé du recouvrement de la redevance et des charges locatives.

### **Article 9 : autres taxes et redevances**

Toutes les taxes et autres redevances, hormis les taxes foncières, qui sont liées à l'occupation du logement mentionné à l'article 2 de la présente convention, sont à la charge de l'Occupant.

### **Article 10 : durée de la convention et résiliation**

L'occupation est accordée, à titre précaire et révocable, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018.

La présente convention est révocable de plein droit et prendra fin, en tout état de cause, à la date où l'Occupant cessera de remplir les fonctions justifiant l'octroi de la convention.

La convention peut en outre être résiliée par le Département :

- ✧ de plein droit, lorsque le titulaire de l'emploi bénéficiant de la concession de logement par nécessité absolue de service (ou par utilité de service) revendique le logement,
- ✧ en cas d'aliénation, de nouvelle affectation ou de désaffectation du logement,
- ✧ en cas de non jouissance du logement en bon père de famille ou en cas de non paiement régulier de la redevance locative ou des charges.

L'Occupant est informé de la résiliation au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. En aucun cas l'Occupant ne pourra prétendre à une indemnité.

De son côté, l'Occupant pourra résilier la convention en informant le Collège et le Département, trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

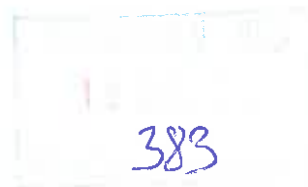
Lorsque la présente convention vient à expiration, pour quelque motif que ce soit, l'Occupant est tenu de libérer les lieux sans délai.

Fait et signé en trois exemplaires.  
A Colmar, le

L'Occupant

Le Chef d'Etablissement

La Présidente du  
Conseil Départemental



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU  
HAUT RHIN

Pôle Gestion Publique  
Division Missions Domaniales

Cité administrative Bât J – 3, rue Fleischhauer  
68026 COLMAR CEDEX  
ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

DOMAINE

7309

## AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Mod. L

Pour nous joindre :

**Enquêteur :**

Pierre **REMY**, Inspecteur des Finances Publiques

☎ : 03.89.32.77.36

Courriel : pierre.remy1@dgfip.finances.gouv.fr

Réception sur rendez-vous

Réf. : **2017 – 224 L 0910**

### LOCATION

Valeur Locative annuelle : 6 552 €.

1. **Service consultant :**

Collège Saint Exupéry – 11 Rue du Languedoc – 68090 **MULHOUSE** Cedex.

2. **Date de la consultation :**

Lettre du 28 novembre 2017 reçue le 30 novembre 2017 (Réf. : dossier suivi par Colette **FORSTER**).

3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :**

Estimation de la valeur locative d'un logement dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

4. **Propriétaire présumé :**

Département du Haut Rhin.

5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

**Commune de : MULHOUSE**

Section	Parcelle	Adresse	Contenance	
MW	81	Rue des Flandres	285,98	ares

**Appartement :** 125 Rue de l'Île Napoléon.

Logement situé, au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble de trois niveaux, édifié en **1967** en matériaux traditionnels le long de la Rue de l'Île Napoléon.

D'une superficie de **105 m<sup>2</sup>**, il est composé d'un grand couloir, d'une cuisine, d'un cellier, d'un vaste séjour, de trois chambres, d'une salle de bains (baignoire, lavabo) et d'un WC. Fenêtres PVC double vitrage anciennes en mauvais état et volets roulants PVC. Revêtements de sol : parquet flottant et PVC. État d'entretien passable.

Une cave bétonnée située au rez-de-chaussée, est rattachée au logement.

5a. Utilisation actuelle - Environnement - Autres éléments de plus-value ou de moins-value - Appréciation d'ensemble :

Immeuble entouré d'espaces verts, situé dans une cour clôturée, distincte du Collège mais le long d'une rue très passante. Cage d'escalier et porte d'entrée à repeindre.

Logement en état passable d'entretien. Chauffage collectif au gaz par la chaudière du collège, fenêtres PVC double vitrage anciennes qui seraient à changer (difficulté à les fermer) et volets roulants PVC, 2 grands placards muraux. Électricité non conforme, salle de bains à rénover.

7. Situation locative :

Logement qui serait donné en location à un membre du personnel du collège dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

9. Valeur locative retenue :

Valeur m <sup>2</sup>	Surface	Loyer mensuel arrondi à	Loyer annuel
5,20 €	105 m <sup>2</sup>	546 €	6 552 €

S'agissant d'une convention d'occupation précaire, l'abattement de **15%** pour précarité peut être appliqué.

Montant du loyer après abattement :

Loyer mensuel arrondi à :	Loyer annuel
464 €	5 568 €

13. Observations particulières :

Il conviendra d'informer le Service France Domaine de la suite donnée à l'affaire.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Mulhouse, le 12 janvier 2018

*P/Le Directeur Départemental des  
Finances Publiques du Haut Rhin,  
et par délégation,  
L'Inspecteur des Finances Publiques*

*Pierre REMY*



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU  
HAUT-RHIN

DIVISION FRANCE DOMAINE  
Cité administrative Bât J - 3, rue Fleischhauer  
68026 COLMAR CEDEX

Réception sur rendez-vous

DOMAINE

7309

## AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE

Mod. L

Pour nous joindre :

Enquêteur :  
Pierre REMY, Inspecteur des Finances Publiques  
☎ : 03.89.33.33.51

Réception sur rendez-vous  
Courriel : pierre.remy1@dgfip.finances.gouv.fr



Réf. : 2016 - 224 L 0084

### LOCATION

1. Service consultant :

Collège Saint Exupéry - 11 Rue du Languedoc - 68090 MULHOUSE Cedex.

2. Date de la consultation :

Lettre du 26 janvier 2016 reçue le 29 janvier 2016 (Réf. : dossier suivi par Colette FORSTER).

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Estimation de la valeur locative d'un logement et d'un garage dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

4. Propriétaire présumé :

Département du Haut Rhin.

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de : MULHOUSE

Section	Parcelle	Adresse	Contenance
MW	81	Rue des Flandres	285,98 ares

Appartement : 125 Rue de l'Île Napoléon.

Logement situé, au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de trois niveaux, édifié en 1967 en matériaux traditionnels le long de la Rue de l'Île Napoléon.

D'une superficie de 105 m<sup>2</sup>, il est composé d'un grand couloir, d'une cuisine, d'un cellier, d'un vaste séjour, de trois chambres, d'une salle de bains (baignoire, lavabo) et d'un WC.

Une cave bétonnée située au rez-de-chaussée, est rattachée au logement.

L'occupant disposera également d'un garage.

5a. Utilisation actuelle - Environnement - Autres éléments de plus-value ou de moins-value - Appréciation d'ensemble :

Immeuble entouré d'espaces verts, situé dans une cour clôturée, distincte du Collège mais le long d'une rue très passante. Cage d'escalier et porte d'entrée à repeindre.

Logement en état correct d'entretien (papier peint aux murs, dalflex au sol), chauffage collectif, fenêtres PVC double vitrage et volets roulants, 2 grands placards muraux. Électricité non conforme, salle de bains à rénover.

7. Situation locative :

Logement qui serait donné en location par convention d'occupation précaire à Madame **SOUVAY** Maryline, professeur des collèges.

9. Valeur locative retenue :

Loyer mensuel	Loyer annuel
546 €	6 552 €

S'agissant d'une convention d'occupation précaire, l'abattement de 15% pour précarité peut être appliqué.

Montant du loyer après abattement :

Loyer mensuel arrondi à	Loyer annuel
464 €	5 568 €

Valeur locative retenue pour le garage : 50 € par mois, soit 600 € par an.

13. Observations particulières :

Il conviendra d'informer le Service France Domaine de la suite donnée à l'affaire.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Mulhouse, le 02 mars 2016

*P/Le Directeur Départemental des  
Finances Publiques du Haut Rhin,  
et par délégation  
L'Inspecteur des Finances Publiques*

  
Pierre **REMY**