

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 12 mars 2010

Service instructeur
Direction du patrimoine et des sols

N° CP-2010-4-1-8

Service consulté

MISE A DISPOSITION DE BUREAUX AU PROFIT DE L'ADIL

Résumé : *le présent rapport a pour objet d'approuver la mise à disposition de locaux au profit de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin (ADIL) dans la propriété départementale située 31 avenue Clemenceau à COLMAR et d'autoriser sa signature moyennant un loyer annuel de 23 232 €, charges locatives en sus.*

Par délibération du 8 juillet 2008, notre assemblée a approuvé la prise à bail emphytéotique par le Département, jusqu'au 3 juillet 2058, d'un immeuble libéré par le CAUE 31 Avenue Clemenceau à COLMAR, dans le cadre du projet de création d'un espace dédié à l'Habitat, qui consistera à réunir dans un même lieu des services et partenaires oeuvrant pour le conseil et l'accompagnement du grand public dans le domaine du logement. Les locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble peuvent accueillir depuis peu un partenaire dans ce domaine, à savoir l'ADIL. Cette association, comprenant notamment l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin, participera ainsi à la montée en puissance du projet de notre collectivité.

L'ADIL occupait des locaux départementaux 1 rue Schlumberger à COLMAR, d'une superficie de 135 m², moyennant une redevance annuelle de 17 700 €, soit 11 €/m² par mois. Ses nouveaux locaux 31 Avenue Clemenceau, d'une superficie de 176 m², sont en excellent état. Avec votre accord, ils pourraient être loués à l'association moyennant un loyer de 23 232 € par an, soit un montant au m² identique au loyer actuel de 11 €/m² par mois, étant entendu que l'association acquitterait également toutes les charges locatives et assumerait l'entretien locatif de ces locaux.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver la résiliation de la convention conclue avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin (ADIL) en date du 7 janvier 2004 pour l'occupation des locaux situés 1 rue Schlumberger à COLMAR ;
- d'approuver la mise à disposition du rez-de-chaussée de l'immeuble 31 Avenue Clemenceau au profit de l'ADIL moyennant un loyer annuel de 23 232 € ;

- d'autoriser la signature d'une convention à cet effet, dont le projet est annexé au présent rapport ;
- de préciser que la recette de loyer correspondante sera recouvrée au chapitre 75, nature 752, fonction 0202 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small flourish at the end.

Charles BUTTNER

PROJET
CONVENTION
D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Entre les soussignés

1. Le Département du Haut-Rhin, représenté par le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du

Bénéficiaire d'un bail emphytéotique, d'une part,
désigné ci-après par l'expression l'EMPHYTEOTE

et

2. L'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), représentée par son président, Monsieur Charles BUTTNER,

PRENEUR, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

EXPOSÉ

Par convention d'occupation précaire du 7 janvier 2004, le Département du Haut-Rhin a mis à disposition du PRENEUR susnommé des locaux dans un bâtiment du site départemental situé à Colmar, 1 rue Schlumberger. Dans la perspective de la création d'une Maison de l'Habitat, les locaux affectés à l'ADIL sont transférés au rez-de-chaussée de l'immeuble appartenant au CAUE, mis à disposition du Département du Haut-Rhin par bail emphytéotique d'une durée de 50 ans, situé à COLMAR, 31 avenue Clemenceau.

Les clauses et conditions de cette mise à disposition sont fixées comme suit étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglées conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est

pas prévu à la présente convention, laquelle ne constitue pas un bail et n'est soumise à aucune réglementation sur les baux.

Article 1. DESIGNATION DES LIEUX

Dans l'immeuble départemental situé 31 avenue Clemenceau à Colmar, des locaux d'une superficie de 176 m² composés comme suit :

- Au rez-de-chaussée : un hall, 6 bureaux, 2 dégagements, une salle de réunion, et un WC
- Dans la cour : 3 garages

Article 2. ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR déclare prendre les locaux dans leur état actuel, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

Article 3. DURÉE

La présente mise à disposition est consentie et acceptée pour une durée de 6 ans, qui commencera à courir à compter de sa signature, sauf résiliation anticipée telle que prévue au paragraphe ci-après "résiliation".

Article 4. RÉSILIATION

L'immeuble dans lequel se situent les locaux mis à disposition du PRENEUR appartenant à une collectivité publique, il est expressément convenu que le Département du Haut-Rhin aura la faculté de reprise de ces locaux à tout moment pour les besoins de ses propres services ou dans le cadre d'un projet d'intérêt général ou d'utilité publique, moyennant le dépôt d'un préavis de six mois par lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité.

De même, en cas d'arrêt des activités du service par le PRENEUR, de transfert du service ou pour toute autre raison tenant au fonctionnement du service, le PRENEUR 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.

Le Département du Haut-Rhin se réserve la faculté de résilier de plein droit la présente convention, sans préavis ni indemnité, en cas de non-respect par le PRENEUR de l'une des clauses exposées ci-dessus, dès lors que dans le mois suivant la réception d'une mise en demeure envoyée par le Département du Haut-Rhin par lettre recommandée avec accusé de réception, le PRENEUR n'aura pas pris les mesures appropriées.

Si le PRENEUR n'évacuait pas les lieux, il y serait pourvu d'office et à ses frais, et le montant des avances faites serait recouvré sur titre exécutoire comme en matière de contributions directes.

Article 5. RENOUELEMENT

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, le présent contrat sera renouvelé tacitement, sauf dénonciation dans les conditions énoncées ci-dessus à l'article 4 - RÉSILIATION.

Article 6. REDEVANCE

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 23 232,00 € Euros par an (Vingt trois mille deux cent trente deux Euros).

La redevance est payable trimestriellement à terme échu, en quatre versements égaux intervenant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année. Ces versements de 5 808,00 € chacun pour l'exercice 2010, seront effectués sur le compte du Département du Haut-Rhin ouvert à la Paierie départementale sous n° 30001-00307-C6830000000 / 86.

Article 7. INDEXATION DE LA REDEVANCE

La redevance sera révisée automatiquement, sans que l'EMPHYTÉOTE ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué, chaque année le 1er janvier.

L'indice INSEE au jour des présentes est de

Article 8. CHARGES, IMPOTS ET TAXES

En plus de la redevance convenue, le PRENEUR devra rembourser à l'EMPHYTÉOTE, les charges dites récupérables exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments et biens mis à disposition,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun.

Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Article 9. RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Le Département dégage toute responsabilité pour les vols, agressions ou tous autres préjudices ou dommages qui pourraient se produire dans les lieux mis à disposition ainsi que sur le parking. Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet. Il ne recherchera aucune indemnisation auprès du Département et n'exercera aucune action à son encontre, mais s'adressera uniquement et directement à l'auteur du préjudice ou du dommage ainsi causé.

Le PRENEUR s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile et à en justifier à chaque demande de l'EMPHYTÉOTE. Le PRENEUR paiera les primes et cotisations de ces assurances de façon à ce que l'EMPHYTÉOTE ne puisse en aucun cas être inquiété. Il devra justifier à chaque demande de l'EMPHYTÉOTE de l'acquiescement de ces polices d'assurance, et du règlement des primes correspondantes.

Le ou les contrats d'assurance devront intégrer la présente clause de renonciation à recours :

Les assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer au moment d'un sinistre contre les personnes physiques ou morales de droit public ou privé, et notamment les occupants, à quelque titre que ce soit.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L121-12 du Code des Assurances, si la responsabilité du PRENEUR, auteur ou responsable du sinistre est assurée, l'assureur peut, malgré sa renonciation, exercer son recours dans les limites où cette assurance produit ses effets.

Article 10. OBLIGATIONS DU DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

Le Département du Haut-Rhin s'engage à tenir les lieux mis à disposition clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

Il assurera au PRENEUR une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée de la convention.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code Civil.

Article 11. OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le PRENEUR procédera aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par les textes et les usages locaux. Il souffrira que l'EMPHYTÉOTE fasse effectuer les réparations qui lui incombent, les travaux dussent-ils durer plus de quarante jours, et quelque incommodité qu'elles lui causent.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux mis à sa disposition par tout technicien, architecte, ou toute autre personne mandatée par le Département, afin de s'assurer de son état.

L'utilisation par le PRENEUR des locaux mis à sa disposition par l'EMPHYTÉOTE s'effectuera dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à respecter les consignes générales de sécurité. Il reconnaît avoir constaté l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des feux, et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

Article 12. MISE À DISPOSITION DE TIERS

La présente convention est conclue "intuitu personae". Le PRENEUR s'engage à utiliser les locaux mis à sa disposition pour le fonctionnement de ses propres services. Il n'est pas autorisé à mettre tout ou partie de ces locaux à disposition de tiers, sauf accord écrit et préalable du Département du Haut-Rhin.

Article 13. LITIGE

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Fait à COLMAR, le
Et à COLMAR , le

pour l'EMPHYTÉOTE
pour le PRENEUR

en deux exemplaires dont un pour chacune des parties.

Le PRENEUR
Pour l'ADIL

L'EMPHYTÉOTE
Pour le Département du Haut-Rhin