

**Service instructeur**

Direction des Opérations  
Foncières et Immobilières

N° Sc/68-06

**Service consulté**

Direction des Infrastructures Routières et des Transports  
Direction des Affaires Juridiques  
Direction des Finances

REÇU A LA PRÉFECTURE

- 6 JUIN 2006

**CONVENTION D'OCCUPATION DE LOCAUX  
QUARTIER PLESSIER ALTKIRCH**

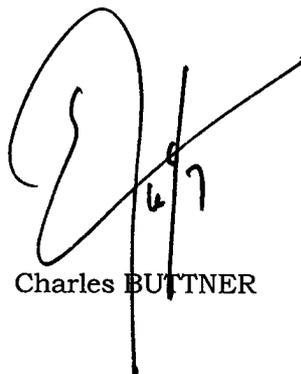
Résumé : le présent rapport a pour objet d'approuver la signature d'une convention d'occupation précaire entre la communauté de communes d'Altkirch et le Département du Haut-Rhin, portant mise à disposition précaire de locaux Quartier Plessier à Altkirch destinés à accueillir l'Unité Technique Départementale, moyennant une redevance annuelle de 17 078,88 €, et des provisions sur charges d'un montant annuel de 1 830 €.

Le projet d'organisation territoriale du futur service routier départemental vous a été présenté en date du 10 juin 2005 : Cinq Unités Techniques Départementales seront créées, dont les territoires d'action ont été articulés en fonction des arrondissements, et présentent une très bonne corrélation avec les aires des schémas de cohérence territoriale et des schémas directeurs et une bonne concordance avec les bassins de vie.

Concernant l'Unité Technique Départementale d'Altkirch, notre assemblée a approuvé, par délibération du 3 mars 2006, son implantation au sein d'une future "Maison du Département" qui sera créée dans le bâtiment central du Quartier Plessier à ALTKIRCH. Dans l'attente de la réalisation de cette structure, il conviendra de loger temporairement les services de l'Unité Technique Départementale d'Altkirch dont le personnel est en cours de transfert. Une superficie de 210 m<sup>2</sup> étant disponible à la location dans un autre bâtiment du Quartier Plessier, la communauté de communes, propriétaire, consentirait à mettre ces locaux à la disposition du Département du Haut-Rhin moyennant un loyer annuel conforme à l'estimation des services fiscaux, de 14 280 €/HT, soit 17 078,88 € TVA comprise. A ce montant il convient d'ajouter 1 830 € de provisions sur charges annuelles.

Avec votre accord, le projet de convention d'occupation précaire annexé au présent rapport pourrait être signé entre la communauté de communes d'Altkirch et le Département du Haut-Rhin.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

## **PROJET**

### **Convention d'occupation précaire**

Entre les soussignés

1. La Communauté des Communes d'ALTKIRCH, ayant son siège en la Mairie d'ALTKIRCH, représenté par son Président, Monsieur Jean-Luc REITZER, Député-Maire de la Ville d'ALTKIRCH, domicilié professionnellement à ALTKIRCH, en l'Hôtel de Ville, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil de Communauté des 31 mars 2006 et dont un extrait demeurera ci-annexé après mention.

ci-après dénommé "le propriétaire" d'une part,

et

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

ci-après dénommé "le preneur", d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

#### Article 1. DÉSIGNATION DES BIENS

Dans l'ensemble immobilier "Quartier Plessier" un local d'une surface de 210 m<sup>2</sup> situé au deuxième étage du bâtiment n° 3 "Hôtel d'Entreprises", ainsi que la cave matérialisée sur le plan ci-annexé.

Ainsi que lesdits biens existent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, à la demande des parties, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

## Article 2. DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de un an renouvelable d'année en année par tacite reconduction, à compter de sa signature.

## Article 3. DESTINATION

Les biens faisant l'objet de la présente convention devront être exclusivement affectés à l'implantation d'une unité technique départementale.

Le preneur pourra toutefois étendre son activité avec l'autorisation préalable et par écrit du propriétaire.

## Article 4. REDEVANCE ET CHARGES

La convention a lieu moyennant une redevance annuelle hors taxe de 14 280 €.

Il est entendu que la redevance ci-dessus convenue s'entend non comprise la taxe sur la valeur ajoutée. Par conséquent et compte tenu de l'assujettissement à la T.V.A., la redevance T.T.C. s'élève annuellement à 17 078,88 €

Cette redevance est due à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006 et est payable trimestriellement et à terme échu à raison de 4 269,72 € auprès de la Perception d'Altkirch, rue du Château.

A cette redevance s'ajoutent les charges locatives dues par le preneur sur la base de la clef de répartition qui demeurera ci-annexée après mention.

Le preneur versera au propriétaire une provision sur charges payable en même temps et dans les mêmes conditions que la redevance.

Le montant de cette provision mensuelle est fixé à 152,50 € et pourra être ajusté en fonction du montant des charges de l'année précédente.

Le propriétaire fournira annuellement un décompte au preneur.

## Article 5. CONDITIONS GENERALES

La présente convention a lieu aux conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après stipulées, étant convenu que, pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux règlements et usage locaux.

### Modalités de jouissance

Le preneur jouira des biens mis à disposition en bon père de famille, suivant leur destination, il ne pourra rien faire ni laisser faire qui pourrait nuire aux locaux ou les détériorer, et il devra signaler immédiatement toute atteinte qui serait portée à la propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux mis à disposition.

### Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration de la convention, le propriétaire n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Il devra notamment faire entretien et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.  
Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Le preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité, etc.

Il prendra toutes les précautions contre le gel. Tous les dégâts causés par le gel et par les inondations intérieures seront à la charge du preneur.

Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du propriétaire, mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux mis à disposition, soit dans d'autres parties de l'ensemble immobilier.

#### Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminutions de redevance, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard. Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduites de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

#### Transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du propriétaire. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront à la charge du preneur.

A la fin de la convention les travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui auraient été faits dans les biens mis à disposition, même avec l'autorisation du propriétaire, resteront la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, les travaux ainsi exécutés ne pourront être supprimés sans le consentement du propriétaire.

#### Garnissement – Assurance

Le preneur garnira les biens mis à disposition et les tiendra constamment garnis, pendant toute la durée de la convention, de machines, matériels et objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement de la redevance et de l'exécution des conditions de la convention.

Il assurera et tiendra constamment assurés pendant toute la durée de la convention, contre les risques de l'incendie, les explosions, la foudre et les dégâts des eaux, à une Compagnie notoirement solvable, les objets mobiliers et meubles, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits objets garnissant les biens mis à disposition, ainsi que les risques locatifs ; il contractera aussi toutes assurances, de responsabilité civile (risques locatifs et recours des voisins) et le cas échéant contre les bris de glace, il en paiera exactement les primes et justifiera du tout sur première réquisition.

Il remboursera au propriétaire les surprimes que ce dernier pourrait avoir à acquitter sur sa propre assurance en raison de l'activité exercée dans les lieux mis à disposition.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du propriétaire, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

En aucun cas, le propriétaire ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux.

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, à quelque titre que ce soit.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L121-12 du Code des Assurances, si la responsabilité de l'occupant, 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.

#### Obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les lieux mis à disposition constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des redevances et remboursements divers qui en sont l'accessoire.

#### Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au propriétaire, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du propriétaire, notamment à l'expiration de la convention, avant tout déménagement.

Toutefois, l'article 1521 du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées par un service public ; le Département est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne les locaux mis à sa disposition par la communauté de communes d'Altkirch, le propriétaire n'ayant pas à en acquitter le montant.

#### Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le preneur s'oblige à exploiter l'entreprise dans les meilleures conditions de bonne morale et de bonne moeurs, et l'assurer en conformité rigoureuse avec les lois et règlements et avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter, de sorte que le propriétaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Au cas où les lieux mis à disposition ne seraient pas en conformité avec les lois et règlements actuellement en vigueur ou à intervenir dans le futur, tous les frais et taxes nécessaires pour la mise en conformité des lieux, seront intégralement à la charge du preneur, sans recours possible contre le propriétaire.

#### Bruits et odeurs

Le preneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour éviter que les odeurs et le bruit en provenance des locaux mis à disposition ne se répandent dans l'ensemble immobilier.

#### Troubles d'exploitation

Le propriétaire ne pourra, en aucun cas, être rendu responsable de troubles d'exploitation et autres raisons quelconques, et quelles qu'elles soient, ni tenu au versement d'une indemnité quelconque.

#### Droit de visite

Le preneur devra laisser le propriétaire, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer ou entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la convention, le preneur devra laisser visiter les lieux mis à disposition, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du propriétaire ; il devra pendant le même temps, laisser le propriétaire apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux mis à disposition.

#### Interdictions diverses

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'ensemble immobilier non comprises dans la présente convention,
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

Toutefois le preneur pourra apposer des enseignes d'un modèle agréé par le propriétaire et aux endroits indiqués par ce dernier.

- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

#### Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le propriétaire ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux mis à disposition.

#### Destructions des lieux mis à disposition

Si les locaux mis à disposition viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent convention pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### Interruption dans les services collectifs

Le propriétaire ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le propriétaire n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

#### Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration de la convention, le preneur devra prévenir le propriétaire de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au propriétaire de faire à l'Administration Fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

#### Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

#### Cession – Sous-location

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux mis à disposition à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,
- de sous-louer en tout ou en partie,
- de céder son droit à la présente convention,

le tout sauf autorisation préalable et par écrit du propriétaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire, du paiement des redevances et charges échus ou à échoir et de l'exécution des conditions de la présente convention.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des redevances et charges par le preneur.

#### Charges, prestations et taxes

Le preneur remboursera au propriétaire sa quote-part des charges, prestations et taxes relatives à l'entretien et au fonctionnement de l'ensemble immobilier "Quartier Plessier", selon décompte adressé périodiquement par ledit propriétaire.

Ce remboursement devra être effectué dans un délai d'un mois.

#### Article 6. FRAIS

Les frais et droits du présent acte et ceux qui en seront la conséquence sont à la charge exclusive du preneur.

## Article 7. INDEXATION

Afin que la redevance stipulée à la présente convention reste en rapport avec le coût de la vie, les parties conviennent expressément d'établir une équivalence entre le montant de la redevance et l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, l'indice pris pour base pour la fixation du montant actuel de la redevance étant celui du quatrième trimestre 2005 à savoir : 103,78.

En conséquence, en cas d'augmentation ou de diminution de l'indice pris pour base, la redevance sera augmentée ou diminuée dans la même proportion que l'indice, de manière que la redevance et l'indice de référence soient toujours dans un rapport constant.

La révision de la redevance aura lieu annuellement le 1<sup>er</sup> janvier automatiquement, sans qu'il soit nécessaire de part ou d'autre d'une notification du montant de la nouvelle redevance, en se basant sur la variation accusée par l'indice du deuxième trimestre de l'année précédente.

Il est convenu que la redevance pourra être révisée pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Il est expressément stipulé que :

- si l'on ne connaissait pas, au premier janvier, l'indice du deuxième trimestre de l'année en cours, les termes de la redevance continueront néanmoins à être servis et, ce sur la base appliquée au terme alors en vigueur, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier dès que l'indice du deuxième trimestre de l'année précédente sera connu.
- en cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et s'il est publié un nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, la redevance se trouvera de plein droit indexée sur ce nouvel indice.
- à défaut d'indice de remplacement, les parties devront convenir d'un nouvel indice de référence et, à défaut d'accord entre elles, l'indice de référence sera désigné d'office par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MULHOUSE (Haut-Rhin).

## Article 8. INTERETS

Toutes sommes dues en vertu des présentes produiront des intérêts en cas de retard et de plein droit, au taux de un pour cent (1 %) par mois, tout mois commencé étant dû en entier.

## Article 9. RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

A défaut de paiement à son échéance d'un terme de redevance ou de charges exigibles, ou à défaut d'exécution d'une clause de la convention, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire, un mois après un commandement de payer, signifié par acte extra-judiciaire, resté sans effet et contenant déclaration par la propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le tout indépendamment de toute demande en justice et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Et si cette résiliation se produit, tous les embellissements et améliorations qui auraient été faits aux biens mis à disposition, de même que toutes sommes qui auraient été

versées, demeureront acquis de plein droit au propriétaire à titre d'indemnité forfaitaire, sans qu'il puisse être exercé aucun recours ni répétition quelconque contre lui de ce chef.

#### Article 10. EXÉCUTION FORCÉE IMMÉDIATE

Le preneur se soumet à l'exécution forcée immédiate en vertu des présentes, sur tous ses biens, meubles et immeubles, présents et futurs, conformément aux dispositions du Code Local de Procédure Civile.

Il est consenti à la délivrance d'une copie exécutoire nominative des présentes entre les mains du propriétaire.

#### Article 11. DÉCLARATIONS FISCALES

Le présent convention sera soumis à la T.V.A.

#### Article 12. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

#### DONT ACTE RÉDIGÉ SUR DIX PAGES

Fait et passé à

- COLMAR, en l'Hôtel du Département, pour le preneur,
- ALTKIRCH, en l'Hôtel de Ville, pour le propriétaire

L'AN DEUX MILLE SIX

Le \_\_\_\_\_, pour le preneur  
Et le \_\_\_\_\_, pour le propriétaire.

La Communauté des Communes d'ALTKIRCH

Le Département du Haut-Rhin

## **ANNEXE**

### ASSIETTE ET CLEF PRÉVISIONNELLE DE RÉPARTITION DES CHARGES

La clé de répartition des charges est établie au prorata des surfaces mises à disposition de chacun des occupants rapportées à la totalité de la surface locative.

#### Assiette au titre des locaux mis à disposition

- Chauffage de l'ensemble du bâtiment réparti au prorata de la surface
- Eau (les consommations propres à chaque occupant, selon les cas, seront relevées par un sous comptage individualisé).
- Les consommations d'électricité propres à chaque occupant seront relevées par des compteurs individuels et facturées individuellement par EDF aux différents occupants qui auront à souscrire un abonnement.

#### Assiette au titre des communs

- Eclairage des communs (couloirs, sanitaires, entrées, cages d'escalier...)
- Eau des sanitaires communs. Un compteur général relèvera les consommations totales dont l'abonnement sera souscrit par le District d'Altkirch.
- Fonctionnement et entretien des ascenseurs
- Fonctionnement et entretien chaufferie collective, VMC
- Chauffage des communs
- Entretien et nettoyage des communs.

### CLEF DE RÉPARTITION DES CHARGES

<b>Preneurs</b>	<b>Localisation</b>	<b>Surface m<sup>2</sup></b>	<b>% surface totale</b>	<b>% surface louées (clef répartition)</b>
Croix Rouge	Sous-sol -7/-8	131		7,34 %
Croix Rouge	RDC 08	68		3,81 %
NUMERINFO	RDC 07	67		3,75 %
Libre	RDC 06	67		3,75 %
Libre	RDC 05	67		3,75 %
Libre	RDC 04	67		3,75 %
Libre	RDC 03	67		3,75 %
Libre	RDC 01/02	135		7,56 %
DBI	1 <sup>er</sup> étage 14/15/16	210		11,76 %
Libre	1 <sup>er</sup> étage 13	69		3,87 %
Libre	1 <sup>er</sup> étage 12	69		3,87 %
Libre	1 <sup>er</sup> étage 11	69		3,87 %
Libre	1 <sup>er</sup> étage 9/10	141		7,90 %
SMCOM	2 <sup>ème</sup> étage 22/23/24	210		11,76 %
Libre	2 <sup>ème</sup> étage 21	69		3,87 %
Libre	2 <sup>ème</sup> étage 20	69		3,87 %
Libre	2 <sup>ème</sup> étage 19	69		3,87 %
Libre	2 <sup>ème</sup> étage 17/18	141		7,90 %
Total surfaces à louer		<b>1785</b>	<b>75,41 %</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Autres espaces</b> Sanitaires Circulation Locaux techniques		<b>582</b>	<b>24,59 %</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>2367</b>	<b>100,00 %</b>	