

Service instructeur

Direction des Opérations
Foncières et Immobilières

N° 5^e/32-J

Service consulté

Direction de la Solidarité
Direction des Affaires Juridiques

**MISE A DISPOSITION DES LOCAUX
DU FUTUR CENTRE MEDICO-SOCIAL DE ROUFFACH**

Résumé : *le présent rapport a pour objet d'approuver la signature d'une convention, entre la communauté de communes du Pays de Rouffach et le Département, définissant les conditions de la mise à disposition de nouveaux locaux pour le CMS de Rouffach moyennant une redevance de 4 649,52 € par an, charges locatives en sus.*

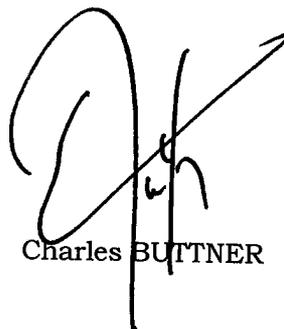
Le centre médico-social de ROUFFACH est installé depuis 1971 dans un immeuble communal, au 1^{er} étage de l'ancien tribunal cantonal de ROUFFACH, 11 rue du 4^{ème} RSM ; Ce monument historique n'étant pas en conformité avec les normes actuelles s'appliquant aux établissements recevant du public, le Département avait sollicité de la commune soit la réalisation de travaux de mise aux normes, soit le transfert du centre dans des locaux adéquats.

La communauté de communes du Pays de Rouffach, dans le cadre de sa charte de développement, a pris en charge la réhabilitation complète d'un immeuble pour la création d'un pôle culturel avec médiathèque et d'une "Maison des Services", destinée à regrouper un certain nombre d'activités liées au secteur médico-social, à savoir la médecine du travail, le pôle gérontologique, des locaux destinés aux permanences des associations, et bien entendu les futurs locaux du centre médico-social.

Ces locaux d'une superficie totale de 125,80 m² comprendront une entrée, un dégagement, 4 bureaux, une salle d'attente, des sanitaires et des archives. Leur conception et leur agencement répondront à toutes les normes réglementaires en vigueur, y compris en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les travaux devraient s'achever au courant du mois de juin 2007.

La règle définie par la délibération du Conseil Général du 23 mars 2007, dispose que les redevances des locaux mis à disposition du Département par les collectivités locales ou publiques pour les services médico-sociaux ne doivent pas dépasser un montant mensuel réactualisé au 1^{er} janvier 2007 de 3,08 € le m², charges locatives non comprises. Sur cette base, la redevance due pour les locaux qui seront mis à disposition par la communauté de communes représenterait 4 649,52 € par an, charges locatives en sus.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer et approuver la signature de la convention dont le projet est annexé au présent rapport.



Charles BUTTNER

PROJET
CONVENTION
de mise à disposition du
Centre Medico-Social de ROUFFACH
Maison des Services

Entre :

1. la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES du Pays de Rouffach, avec siège 4 rue de Bâle à 68250 ROUFFACH, représentée par Monsieur Jean-Pierre TOUCAS, agissant en sa qualité de Président, autorisé par une délibération du Conseil communautaire du

ci-après dénommée la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES,

et

2. Le Département du Haut-Rhin, avec siège à COLMAR, 100 avenue d'Alsace, représenté par Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant en vertu d'une délibération de la Commission permanente du Conseil Général du

ci-après dénommé L'OCCUPANT ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1. – OCCUPATION PRIVATIVE

L'OCCUPANT est autorisé à occuper les lieux, d'une surface habitable utile totale de 125,80 m², situés au 1^{er} étage du bâtiment B1 de l'immeuble dit "Maison des Services", selon plan figurant en annexe 1, dépendant du domaine public de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES à compter du _____, et comprenant :

- Une entrée
- dégagement,
- 4 bureaux
- une salle d'attente
- sanitaires
- archives
- couloir

L'OCCUPANT déclare avoir une parfaite connaissance des lieux et les accepter en l'état, renonçant à ne réclamer aucune réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

En sus de ces locaux, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES met également à la disposition du Département du Haut-Rhin le mobilier dont la désignation est détaillée à l'annexe 2 à la présente convention. Il sera restitué à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES à l'issue de l'occupation des lieux.

ARTICLE 2. – CONDITIONS D'EXPLOITATION

L'OCCUPANT s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité autorisée, à savoir : centre médico-social de Rouffach, et ce, à l'exclusion de toute autre activité.

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des locaux.

ARTICLE 3. – ETAT DES LIEUX

Des états des lieux contradictoires seront dressés tant avant l'entrée en jouissance de L'OCCUPANT qu'avant sa sortie des lieux.

L'OCCUPANT devra laisser tous les biens mis à disposition, locaux et mobilier, en bon état d'entretien et de réparations, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de L'OCCUPANT ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 4. – INFORMATIONS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

L'OCCUPANT s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de préjudicier au domaine public et/ou aux droits de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.

ARTICLE 5. – ENTRETIEN – REPARATIONS

L'OCCUPANT sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES n'ayant en charge que les grosses réparations relatives au clos et au couvert, ou celles dites « du propriétaire », et à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement de L'OCCUPANT à ses propres obligations.

Lorsque L'OCCUPANT n'aura pas fait face à ses obligations dans un délai d'un mois, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES pourra les faire réaliser, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effet, lesdites réparations étant réalisées aux frais risques et périls exclusifs de L'OCCUPANT et sous réserve de tous autres droits et recours de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.

L'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, quelle qu'en soit la durée, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES s'engageant cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec L'OCCUPANT sauf en cas d'urgence.

D'une manière générale, L'OCCUPANT autorisera les services de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES à intervenir dans les locaux qui lui sont affectés afin d'assurer les travaux de sa compétence.

Les travaux de nettoyage des locaux mis à disposition sont pris en charge par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES refacturés aux occupants pour la partie les concernant.

S'agissant de l'entretien des parties communes (cages d'escaliers du s/sol et du rez de chaussée + cage d'ascenseur) comprenant à la fois le nettoyage et l'entretien courant, ce service sera effectué par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES et les frais correspondants seront répartis au prorata entre les occupants.

ARTICLE 6. - TRAVAUX

L'OCCUPANT ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toute autorisation et permis nécessaires, tout plan et devis descriptif devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.

Tous travaux éventuels devront être réalisés dans le respect des réglementations en vigueur.

ARTICLE 7. - DURÉE - RÉSILIATION

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de sa signature. A son terme, elle se renouvellera tacitement pour la même période.

Si l'une des parties voulait y mettre fin, elle devra avertir l'autre partie par lettre recommandée, 6 mois avant l'expiration de la présente convention.

ARTICLE 8. - 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, 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.

L'OCCUPANT s'engage à garantir la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES contre tous recours, quels qu'ils soient, à la suite d'accidents ou de dommages causés par les personnes ci-dessus visées au premier alinéa.

De même la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES n'assumant, en aucun cas, la surveillance des lieux attribués à L'OCCUPANT, est déchargée de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque, de perte ou dommage survenant aux personnes et/ou biens.

L'OCCUPANT souscrira toutes polices d'assurances nécessaires et en justifiera à la première demande de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, ainsi que du paiement des primes. Toutes polices comporteront une clause de renonciation à tous recours, tant de L'OCCUPANT que de ses assureurs contre la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, en particulier au cas de dommage survenant aux biens mobiliers de L'OCCUPANT, de son personnel et de tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objets des présentes.

L'OCCUPANT s'assurera, d'une part, pour tous biens mobiliers avec clause de renonciation à recours contre la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES dans les conditions précitées, et d'autre part, pour couvrir les risques locatifs et de voisinage.

Il justifiera du tout ainsi que du paiement des primes à la première demande écrite de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.

ARTICLE 9. – AFFICHAGE

Tout affichage ou publicité quelconque autres que ceux se rapportant à l'activité de L'OCCUPANT exercée dans les lieux est interdit.

Pour ceux autorisés, L'OCCUPANT devra se conformer à toute réglementation applicable à ses frais, risques et périls exclusifs et sous sa responsabilité.

ARTICLE 10. – CARACTERE PERSONNEL DU CONTRAT

L'OCCUPANT s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à sa disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite.

Toute cession ou apport à un tiers, à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes, sont également interdits.

Toutefois L'OCCUPANT pourra mettre à la disposition d'un tiers une partie des locaux mis à sa disposition par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, à condition que cette mise à disposition soit à la fois ponctuelle et directement liée à l'activité de service public du Centre Médico-Social.

ARTICLE 11. – REDEVANCES ET CHARGES

En contrepartie de la mise à disposition de ces locaux, l'OCCUPANT s'engage à régler à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES une redevance mensuelle fixée à 3,08 € euros le m² mis à sa disposition, soit un montant mensuel total de 387,46 € euros, payable trimestriellement à terme échu.

La redevance est réévaluée automatiquement en fonction du taux maximum fixé par le Conseil Général.

L'OCCUPANT procédera au règlement de toutes les charges afférentes à cette mise à disposition et s'engage à rembourser l'ensemble des charges locatives récupérables, telles qu'elles sont définies par le Décret n° 87.713 du 26 août 1987, au vu d'un décompte établi par le propriétaire accompagné de la copie des factures dont il est demandé remboursement.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES pourra, sur simple demande, obtenir le versement de provisions sur charges, dont le montant devra être fixé en fonction des charges de l'année précédente, et qui seront versées en même temps que le loyer.

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, en sa qualité de propriétaire des biens, souscrira une assurance multirisque.

ARTICLE 12. – IMPÔTS ET TAXES

L'OCCUPANT assure le règlement, à leur date d'exigibilité, de tous droits, impôts et taxes, actuels et futurs, à sa charge, il en justifiera à la première demande de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.

ARTICLE 13. – RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES par simple lettre recommandée avec accusé réception, en cas d'inexécution par L'OCCUPANT de l'une de ses obligations, un mois calendaire après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception, restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La présente convention sera résiliable par simple lettre recommandée avec accusé de réception par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES :

- au cas où L'OCCUPANT viendrait à cesser, pour quelque motif que ce soit, d'exercer dans les lieux de l'activité prévue ;
- au cas de destruction totale des lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du Code Civil ;
- en cas de d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux ;
- pour tout motif d'intérêt général avec un préavis de 6 mois.

En outre, dans le cas où pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion ou transfert de service, L'OCCUPANT n'aurait plus l'utilisation des locaux mis à disposition, le présent contrat serait résilié à la volonté seule de L'OCCUPANT, à charge pour lui de prévenir la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES par simple lettre recommandée trois mois à l'avance, et sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

ARTICLE 14. – DROIT APPLICABLE

La présente convention de mise à disposition ne constitue ni un bail à usage d'habitation, ni un bail emphytéotique administratif.

ARTICLE 15. – MODIFICATIONS

Toute modification de la présente convention se fera par voie d'avenant signé pour chaque partie par les personnes dûment habilitées à cet effet.

ARTICLE 16. – ENREGISTREMENT

Les frais de timbre, d'enregistrement et tous autres auxquels pourra donner lieu la présente convention et ses suites ou conséquences seront à la charge de L'OCCUPANT.

ARTICLE 17. – ELECTION DE DOMICILE

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

FAIT A ROUFFACH, le

Pour la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ,
Le Président,

Pour L'OCCUPANT,
Le Président du Conseil Général,

Jean-Pierre TOUCAS

Charles BUTTNER