

Service instructeur
Direction des Opérations
Foncières et Immobilières

N° 5^e/4607

Service consulté
Direction des Affaires Juridiques

Mise à disposition d'une maison à MUNSTER
Propriété acquise dans le cadre de la déviation Sud de MUNSTER

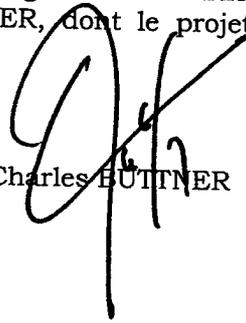
Résumé : le présent rapport a pour objet de m'autoriser à signer une convention d'occupation à titre précaire au profit de Monsieur et Madame Vincent MEYER pour une maison sise 4 route d'Eschbach à MUNSTER, moyennant une redevance annuelle de 7 200 €, charges en sus.

Par acte du 16 juin 2006, le Département a acquis une maison d'habitation à MUNSTER, 4 route d'Eschbach. Cet immeuble étant destiné à être démoli dans quelques années dans le cadre de la future déviation Sud de MUNSTER, les conventions portant sur ce logement sont conclues à titre précaire et révocable, le prix de la redevance tenant compte de cette précarité.

Monsieur et Madame Vincent MEYER, trois enfants, sollicitent la mise à disposition de cet immeuble. Il s'agit d'un logement de 100 m² sur deux niveaux, comprenant une entrée, cuisine, salon, salle à manger, 2 salles d'eau, WC, trois chambres, un bureau, une cave, dont la valeur locative a été fixée à 7 200 € par an, compte tenu de la précarité de l'occupation.

Avec votre accord, une suite favorable peut être réservée à cette demande, étant entendu que les occupants assumeront les charges locatives et le menu entretien.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer et m'autoriser à signer la convention d'occupation à titre précaire avec Monsieur et Madame Vincent MEYER, dont le projet est annexé au présent rapport.


Charles HÜTTNER

Direction des Opérations
Foncières et Immobilières

Projet
Convention d'occupation à
titre 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

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

et

- 2) Monsieur et Madame Vincent MEYER, 1 chemin du Narrenstein
68140 MUNSTER,

ci-après désignés "les preneurs", d'autre part,

lesquels ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Par acte n° 45/06 du 16 juin 2006, le Département du Haut-rhin a acquis un immeuble situé à MUNSTER, 4 route d'Eschbach.

La présente convention, qui ne constitue pas un bail, définit les conditions de mise à disposition de cette propriété au profit de Monsieur et Madame Vincent MEYER.

ARTICLE 1. DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée qui commencera à courir à compter de la signature des présentes.

En raison du projet de déviation de MUNSTER et de la perspective de la démolition dudit immeuble, la convention est consentie à titre précaire et révocable.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet et pour tout autre motif d'intérêt général, le Département a la faculté de résilier à tout moment le présent accord, après un préavis de six mois notifié aux preneurs par lettre recommandée avec accusé de réception, sans que cette résiliation donne lieu à une quelconque indemnité.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION DES LIEUX

Une maison d'habitation sise 4 route d'Eschbach à MUNSTER (68), composée comme suit :

- Une cave semi enterrée avec garage, buanderie, cellier, chaufferie,
- Un rez-de-chaussée avec une entrée, une cuisine entièrement équipée, un dressing, une salle d'eau, un petit salon et une salle à manger,
- Un étage accessible par un escalier en chêne massif rénové, avec un palier, un bureau, un WC, une salle d'eau, trois chambres dont deux semi mansardées
- Un grenier accessible par une trappe et un escalier escamotable – combles isolés – charpente en bon état
- Jardin clôturé et deux garages dans la cour pavée avec portail électrique.

Tels que lesdits locaux se poursuivent et se comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, les preneurs déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions propres à l'usage auquel ils sont destinés.

ARTICLE 3. AMÉNAGEMENT DES LOCAUX

Les preneurs sont autorisés à réaliser dans ces locaux, s'ils le souhaitent des travaux de peinture ou de rénovation des sols. Les travaux ainsi réalisés resteront acquis au propriétaire à l'issue du contrat, sans indemnité pour les preneurs quelle que soit la cause de rupture de la convention.

ARTICLE 4. CONDITIONS GÉNÉRALES

Les preneurs devront utiliser les locaux mis à leur disposition pour leur résidence principale, sans pouvoir en changer la destination première.

Ils seront tenus de faire effectuer les réparations locatives et de menu entretien rendues nécessaires pendant la durée de la convention. Ils ne pourront être tenus responsables des dégradations dues à la vétusté ou à la force majeure.

D'une manière générale, les preneurs s'engagent à entretenir les lieux mis à leur disposition en bon état d'entretien et de réparations locatives.

Ils satisferont à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le propriétaire ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 5. RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Les preneurs devront contracter toute police d'assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux auprès d'une compagnie notoirement solvable et assurer sa responsabilité civile en sa qualité d'occupant ; ils devront en justifier, chaque année, par la production de la police d'assurance et des dernières quittances de prime régulièrement acquittées.

Les preneurs s'engagent à prévenir immédiatement le propriétaire par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsables des dégâts dont le montant n'aurait pu par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

Les preneurs ne pourront exercer aucun recours contre le propriétaire en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont ils pourraient être victime dans les lieux mis à disposition et devront faire leur affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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 de droit privé et notamment l'occupant, à quelque titre que ce soit.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 121-2 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.

ARTICLE 6. REDEVANCE

La présente occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de 600 € qui sera payable au propriétaire à l'avance, au plus tard le 5 de chaque mois.

ARTICLE 7. RÉVISION

La redevance fixée ci-dessus sera révisée chaque année au 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2009, en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE ou de l'indice qui lui serait légalement substitué.

La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'Indice du Coût de la Construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui le précède.

L'indice de référence sera le dernier indice publié, soit celui du 2^e trimestre 2008.

ARTICLE 8. CHARGES

Outre le paiement de la redevance, les preneurs s'obligent à régler directement ou à rembourser au propriétaire, les prestations et fournitures individuelles dont ils bénéficient.

ARTICLE 9. PAIEMENT

La redevance sera payable mensuellement auprès du Payeur Départemental 100 Avenue d'Alsace à Colmar, pour le compte du Département, au vu du titre de perception qui en précisera le montant annuel sans autre justification.

ARTICLE 10. CLAUSE RÉVOCATOIRE

A défaut du paiement à son échéance d'un terme de la redevance ou des charges, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire, deux mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, annonçant la volonté du propriétaire de se prévaloir de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que celles du 1^{er} alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 sur la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le preneur de saisir le fonds de solidarité pour le logement.

De même, à défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire, un mois après un simple commandement demeuré infructueux annonçant la volonté du propriétaire de se prévaloir de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 7G de la loi.

ARTICLE 11. IMPOSITIONS ET CONTRIBUTIONS

Toutes les impositions ou contributions, de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux immeubles loués, sont à la charge du propriétaire, à l'exception de celles énumérées à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Seront remboursées par les preneurs au propriétaire, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères figurant sur l'avertissement d'imposition foncière parvenant au propriétaire, ainsi que toutes les impositions et contributions qui correspondent à des services dont les preneurs profitent directement.

ARTICLE 12. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les preneurs sont informés que l'immeuble mis à disposition est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques :

I) Risques technologiques et naturels

Les preneurs sont informés des risques de sismicité faible et d'inondation encourus par l'immeuble mis à disposition. Demeureront annexés aux présentes :

- l'arrêté préfectoral n° 2006-241-234 du 29 août 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de MUNSTER, ainsi que :
- la fiche communale de MUNSTER
- la note de présentation et les cartes relatives au risque d'inondation

II) Information sur les sinistres

Les preneurs reconnaissent être informés qu'il y a eu lieu à l'établissement de différents arrêtés interministériels catastrophes naturelles connues sur le territoire de la commune de MUNSTER, dont la liste demeurera annexée après mention.

Le Département déclare que l'immeuble mis à disposition 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 13. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Département déclare que la propriété mise à disposition entre dans le champ d'application des dispositions du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 concernant le diagnostic de performance énergétique.

Le diagnostic susvisé a été établi le XXX par la société XXX , et demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

ARTICLE 14. FRAIS ET ENREGISTREMENT

L'ensemble des frais afférents à l'établissement du présent contrat sera à la charge des preneurs.

Les frais d'enregistrement du présent acte seront à la charge de celle des parties qui le soumettra à cette formalité.

ARTICLE 15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le propriétaire élit domicile en l'HOTEL DU DEPARTEMENT à COLMAR et les preneurs dans les lieux loués.

Fait en double exemplaire

à COLMAR, le

Les preneurs

Le Département du Haut-Rhin