

Service instructeur

Direction du patrimoine et des sols

N° CP-2009-11-1-14

Service consulté

Direction des Affaires Juridiques

Direction des Finances

Délégation à l'Action Territorialisée

**ALTKIRCH - TERRITOIRE DE VIE DU SUNDGAU
REGULARISATION DE LA CONVENTION AVEC L'APA**

Résumé : *Suite à une modification de la superficie mise à la disposition de l'Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées (APA) par le Département Quartier Plessier, et également à une réorganisation juridique de l'APA, il convient de résilier la convention passée avec cette association, et de la remplacer par deux baux distincts. Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre approbation ces baux à passer avec les associations APALIB et APAMAD, moyennant un loyer annuel de 5 442,00 € pour l'APALIB, et 9 406,00 € pour l'APAMAD, charges locatives en sus.*

Par convention du 4 décembre 2008, le Département du Haut-Rhin a mis à la disposition de l'APA des locaux à l'antenne du Sundgau d'une superficie totale de 260 m², moyennant un loyer annuel réactualisé de 17 742,60 € dont 5 442 € pour les locaux de 124 m² du rez-de-cour et 12 300,60 € pour les 136 m² de bureaux du 2^e étage.

Deux bureaux étant inutilisés au 2^{ème} étage, l'association a convenu, en accord avec l'animateur coordonnateur pour le Sundgau, de restituer ces bureaux au Département. Cette diminution des superficies mises à disposition entraîne une diminution du loyer au prorata des m² rendus. Elle nécessite une régularisation de la convention, qui sera également l'occasion de formaliser les modifications intervenues dans l'organisation de l'association. En effet, les activités de soutien à domicile menées au 2^e étage ont été transférées à l'Association Pour l'Accompagnement et le Maintien A Domicile (APAMAD), tandis que les locaux du service de portage des repas au rez-de-cour sont restés affectés à l'APA, laquelle a pris la dénomination « APALIB ».

A cet effet, je vous propose ci-joint deux projets :

1. projet de bail professionnel avec l'APALIB pour les locaux du portage des repas du rez-de-cour, pour une superficie de 124 m², moyennant un loyer annuel de 5442 €, identique à la redevance actuelle,

2. projet de bail professionnel avec l'APAMAD, pour la mise à disposition des bureaux du 2^{ème} étage affectés au soutien à domicile, tenant compte de la diminution de surface à 104 m², moyennant un loyer annuel de 9406 €.

Au vu de ce qui précède, je vous propose:

- d'approuver les termes des deux baux professionnels à conclure avec l'APALIB et l'APAMAD pour la mise à disposition de locaux à ALTKIRCH, Quartier Plessier, selon les projets annexés au présent rapport,
- d'autoriser la signature de ces baux,
- de préciser que la recette correspondante, d'un montant total annuel de 14 848,00 € hors charges locatives, 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 initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small flourish at the end.

Charles BUTTNER

PROJET
BAIL PROFESSIONNEL
de locaux à usage de bureaux

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 désignée "le PROPRIETAIRE", d'une part,

et

- 2) L'APALIB, Association Haut-Rhinoise d'Aide aux Personnes Agées, inscrite au Tribunal d'Instance de Mulhouse, reconnue de mission d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 960825 du 29 mai 1996, ayant son siège à MULHOUSE, 75 allée Gluck. L'association est représentée par Monsieur Jean-Marie MEYER en sa qualité de Président, agissant conformément à une décision du Conseil d'Administration du 24 juin 1999,

ci-après désigné "le PRENEUR", d'autre part,

lesquels ont exposé ce qui suit :

ARTICLE 1. EXPOSE

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire d'un immeuble à ALTKIRCH, situé Quartier Plessier, avenue du 8^{ème} Régiment de Hussards, dit « bâtiment central », appartenant à son domaine privé au sens des dispositions de l'article L2211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. Par convention du 4 décembre 2008, le Département du Haut-Rhin a mis à la disposition de l'APA des locaux dans ce bâtiment.

Suite à une modification de la surface louée et à des modifications intervenues dans l'organisation de l'association, la convention du 4 décembre 2008 est annulée et

remplacée par le présent bail, qui a pour objet de définir les conditions de mise à disposition de locaux dans ce bâtiment au profit du PRENEUR susnommé, sous le statut des baux professionnels, à l'exclusion donc du statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LIEUX

Les locaux, d'une superficie totale de 124 m², sont situés au rez-de-cour, et comprennent :

- 2 chambres froides,
- bureaux,
- local ménage, sanitaires,
- vestiaires,
- réserves,
- local archives

ainsi que le tout existe, sans exceptions ni réserves, le PRENEUR déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Le PRENEUR aura également accès à l'ensemble des parties communes de l'immeuble : entrée, escaliers, ascenseur accessible aux handicapés, sanitaires.

ARTICLE 3. DURÉE ET RESILIATION

Le présent bail est conclu pour une durée de six ans à compter de sa signature. Il pourra être renouvelé par tacite reconduction.

Si le preneur voulait y mettre fin de façon anticipée, il devrait avertir le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de six mois.

Le propriétaire pourra refuser, sans motif, le renouvellement du présent bail par notification (lettre recommandée avec AR) adressée au preneur au moins 6 mois avant la fin du bail.

Le Département se réserve la faculté de résilier de plein droit le présent accord sans préavis ni indemnité en cas de non respect par l'association de l'une des clauses exposées ci-dessous dès lors que dans le mois suivant la réception de la mise en demeure envoyée par la collectivité par lettre recommandée avec accusé de réception, l'association n'aura pas pris les mesures appropriées, ou sans mise en demeure en cas de faute lourde.

Par ailleurs, le présent bail sera résilié de plein droit en cas de faillite, de liquidation judiciaire, d'insolvabilité notoire de l'association et également en cas de dissolution.

ARTICLE 4. CONDITIONS FINANCIERES

4.1. Redevance

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 5 442,00 €.

La redevance sera versée en quatre versements égaux les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année, à raison de 1 360,50 €.

4.2. Révision de la redevance

Cette redevance pourra varier chaque année au 1^{er} janvier, automatiquement, de plein droit et sans avenant, sans que l'augmentation puisse dépasser la variation annuelle de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la signature des présentes, soit celui du 2^{ème} trimestre 2007, de 1435. L'augmentation sera appliquée à l'initiative du propriétaire, qui notifiera le montant de la nouvelle redevance au PRENEUR par simple lettre.

Sur cette base, la première révision pourra intervenir le 1^{er} janvier 2009, et sera limitée en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction du 2^e trimestre 2008.

4.3. Charges

Le PRENEUR participera aux charges communes (eau, chauffage, électricité, taxes d'enlèvement des ordures ménagères figurant sur la taxe foncière,...) au prorata des surfaces utilisées. Il remboursera l'ensemble des charges dites « locatives » telles qu'elles sont définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

L'ensemble de ces charges sera payable annuellement, à réception du décompte établi par le PROPRIETAIRE, qui justifiera des dépenses dont il demande le remboursement par la production des copies de factures correspondantes.

ARTICLE 5. CONDITIONS GENERALES

La présente mise à disposition ne constitue pas ni un bail d'habitation, ni un bail commercial.

5.1. Destination des lieux

Les lieux mis à disposition devront être exclusivement affectés par le PRENEUR à la réalisation de la mission qui lui est dévolue par ses statuts. Toute modification devra faire l'objet d'un accord exprès du Département, susceptible d'entraîner la modification du statut de l'occupation et donc la résiliation du présent bail professionnel, convenue entre les parties, en vue de la rédaction d'un contrat adapté à la nouvelle destination des lieux.

5.2. Incessibilité des droits

Le présent contrat étant conclu "intuitu personae", le PRENEUR ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit ; il ne pourra notamment pas sous louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition, ni céder son droit au bail, sans le consentement préalable du propriétaire des lieux, sous forme de courrier ou d'avenant au présent bail professionnel.

Toutefois, dans le cadre de ses activités, le PRENEUR pourra autoriser ses partenaires à organiser des permanences ponctuelles dans les locaux mis à sa disposition.

5.3. Obligations du PROPRIÉTAIRE

Le PROPRIETAIRE garantit la jouissance paisible des lieux pendant la durée du présent contrat.

Le PROPRIETAIRE s'engage à effectuer toutes réparations, autres que locatives, nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été mis à disposition du PRENEUR.

5.4. Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR devra répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du PROPRIETAIRE, ou la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux mis à disposition.

Il devra aviser le PROPRIETAIRE, dans les plus brefs délais, de toutes dégradations constatées dans les lieux et pouvant être à la charge dudit PROPRIETAIRE.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, et plus généralement, aucun travail et aménagement intérieur ou extérieur sans l'accord exprès du PROPRIETAIRE.

5.5. Visites

Le PRENEUR s'engage à laisser le PROPRIETAIRE ou son représentant visiter les lieux mis à disposition chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.

5.6. Assurances et responsabilité

Le PROPRIETAIRE garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le PRENEUR s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile et à en justifier à chaque demande du PROPRIETAIRE. Le PRENEUR devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du bailleur.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet, justifier de cette assurance avant la prise de possession des locaux et du paiement des primes chaque année, à la demande du PROPRIETAIRE.

ARTICLE 6. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le PROPRIETAIRE déclare que les locaux objet du présent bail sont soumis aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement comme suit :

I) Risques technologiques et naturels

Le PRENEUR est informé des risques de sismicité faible encourus par les locaux.

Demeureront annexés aux présentes après mention :

- l'arrêté préfectoral n° 2007-085-20 du 23 mars 2007
- la fiche communale de CARSPACH
- la note de présentation et la carte intitulées « risques inondation Carspach »

II) Information sur les sinistres

le PRENEUR reconnaît être informé qu'il y a lieu à l'établissement de différents arrêtés interministériels catastrophes naturelles connues sur le territoire de la commune d'ALTKIRCH, dont la liste demeurera annexée après mention.

Le PROPRIETAIRE déclare que l'immeuble 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.

Pour Le PROPRIETAIRE :

A Colmar, le

Le Président du Conseil Général

Pour Le PRENEUR :

À, le

le PRENEUR

PROJET
BAIL PROFESSIONNEL
de locaux à usage de bureaux

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 désignée "le PROPRIETAIRE", d'une part,

et

- 2) L'association APAMAD (Association Pour l'Accompagnement et le Maintien à Domicile), association inscrite au Tribunal d'Instance de Mulhouse, régie par les dispositions du droit local applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, ayant son siège à MULHOUSE, 75 allée Gluck. L'association est représentée par Monsieur Jean-Marie MEYER en sa qualité de Président, agissant conformément à une décision du Conseil d'Administration du 20 octobre 2008,

ci-après désigné "le PRENEUR", d'autre part,

lesquels ont exposé ce qui suit :

ARTICLE 1. EXPOSE

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire d'un immeuble à ALTKIRCH, situé Quartier Plessier, avenue du 8^{ème} Régiment de Hussards, dit « bâtiment central », appartenant à son domaine privé au sens des dispositions de l'article L2211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le présent bail a pour objet de définir les conditions de mise à disposition de locaux dans ce bâtiment au profit du PRENEUR susnommé, sous le statut des baux professionnels, à l'exclusion donc du statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LIEUX

Les locaux mis à disposition sont situés au 2^{ème} étage de l'immeuble sis à ALTKIRCH avenue du 8^{ème} Régiment de Hussards, cadastré sur le ban de la commune de CARSPACH, sous section 7 n° 228. Les locaux représentent 104 m² et comprennent 6 bureaux, ainsi que le tout existe, sans exceptions ni réserves, le PRENEUR déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Le PRENEUR aura également accès à l'ensemble des parties communes de l'immeuble : entrée, escaliers, ascenseur accessible aux handicapés, sanitaires.

ARTICLE 3. DURÉE ET RESILIATION

Le présent bail est conclu pour une durée de six ans à compter de sa signature. Il pourra être renouvelé par tacite reconduction.

Si le preneur voulait y mettre fin de façon anticipée, il devrait avertir le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de six mois.

Le propriétaire pourra refuser, sans motif, le renouvellement du présent bail par notification (lettre recommandée avec AR) adressée au preneur au moins 6 mois avant la fin du bail.

Le Département se réserve la faculté de résilier de plein droit le présent accord sans préavis ni indemnité en cas de non respect par l'association de l'une des clauses exposées ci-dessous dès lors que dans le mois suivant la réception de la mise en demeure envoyée par la collectivité par lettre recommandée avec accusé de réception, l'association n'aura pas pris les mesures appropriées, ou sans mise en demeure en cas de faute lourde.

Par ailleurs, le présent bail sera résilié de plein droit en cas de faillite, de liquidation judiciaire, d'insolvabilité notoire de l'association et également en cas de dissolution.

ARTICLE 4. CONDITIONS FINANCIERES

4.1. Redevance

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 9 406,00 €.

La redevance sera versée en quatre versements égaux les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année, à raison de 2 351,50 €.

4.2. Révision de la redevance

Cette redevance pourra varier chaque année au 1^{er} janvier, automatiquement, de plein droit et sans avenant, sans que l'augmentation puisse dépasser la variation annuelle de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la signature des présentes, soit celui du 2^{ème} trimestre 2007, de 1435. L'augmentation sera appliquée à l'initiative du propriétaire, qui notifiera le montant de la nouvelle redevance au PRENEUR par simple lettre.

Sur cette base, la première révision pourra intervenir le 1er janvier 2009, et sera limitée en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction du 2e trimestre 2008.

4.3. Charges

Le PRENEUR participera aux charges communes (eau, chauffage, électricité, taxes d'enlèvement des ordures ménagères figurant sur la taxe foncière,...) au prorata des surfaces utilisées. Il remboursera l'ensemble des charges dites « locatives » telles qu'elles sont définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

L'ensemble de ces charges sera payable annuellement, à réception du décompte établi par le PROPRIETAIRE, qui justifiera des dépenses dont il demande le remboursement par la production des copies de factures correspondantes.

ARTICLE 5. CONDITIONS GENERALES

La présente mise à disposition ne constitue pas ni un bail d'habitation, ni un bail commercial.

5.1. Destination des lieux

Les lieux mis à disposition devront être exclusivement affectés par le PRENEUR à la réalisation de la mission qui lui est dévolue par ses statuts. Toute modification devra faire l'objet d'un accord exprès du Département, susceptible d'entraîner la modification du statut de l'occupation et donc la résiliation du présent bail professionnel, convenue entre les parties, en vue de la rédaction d'un contrat adapté à la nouvelle destination des lieux.

5.2. Incessibilité des droits

Le présent contrat étant conclu "intuitu personae", le PRENEUR ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit ; il ne pourra notamment pas sous louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition, ni céder son droit au bail, sans le consentement préalable du propriétaire des lieux, sous forme de courrier ou d'avenant au présent bail professionnel.

Toutefois, dans le cadre de ses activités, le PRENEUR pourra autoriser ses partenaires à organiser des permanences ponctuelles dans les locaux mis à sa disposition.

5.3. Obligations du PROPRIÉTAIRE

Le PROPRIETAIRE garantit la jouissance paisible des lieux pendant la durée du présent contrat.

Le PROPRIETAIRE s'engage à effectuer toutes réparations, autres que locatives, nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été mis à disposition du PRENEUR.

5.4. Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR devra répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du PROPRIETAIRE, ou la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux mis à disposition.

Il devra aviser le PROPRIETAIRE, dans les plus brefs délais, de toutes dégradations constatées dans les lieux et pouvant être à la charge dudit PROPRIETAIRE.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, et plus généralement, aucun travail et aménagement intérieur ou extérieur sans l'accord exprès du PROPRIETAIRE.

5.5. Visites

Le PRENEUR s'engage à laisser le PROPRIETAIRE ou son représentant visiter les lieux mis à disposition chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.

5.6. Assurances et responsabilité

Le PROPRIETAIRE garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le PRENEUR s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile et à en justifier à chaque demande du PROPRIETAIRE. Le PRENEUR devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du bailleur.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet, justifier de cette assurance avant la prise de possession des locaux et du paiement des primes chaque année, à la demande du PROPRIETAIRE.

ARTICLE 6. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le PROPRIETAIRE déclare que les locaux objet du présent bail sont soumis aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement comme suit :

I) Risques technologiques et naturels

Le PRENEUR est informé des risques de sismicité faible encourus par les locaux.

Demeureront annexés aux présentes après mention :

- l'arrêté préfectoral n° 2007-085-20 du 23 mars 2007
- la fiche communale de CARSPACH
- la note de présentation et la carte intitulées « risques inondation Carspach »

II) Information sur les sinistres

le PRENEUR reconnaît être informé qu'il y a lieu à l'établissement de différents arrêtés interministériels catastrophes naturelles connues sur le territoire de la commune d'ALTKIRCH, dont la liste demeurera annexée après mention.

Le PROPRIETAIRE déclare que l'immeuble 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.

Pour Le PROPRIETAIRE :

A Colmar, le

Le Président du Conseil Général

Pour Le PRENEUR :

À, le

le PRENEUR