

Direction Générale de l'Attractivité

Direction de l'Éducation et de la
Jeunesse
Service Collèges

**Convention d'occupation précaire
d'un logement dans un collège public**

Entre

- ❖ La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, dûment habilité en vertu d'une délibération n°XXXX du jour - mois - année, désignée ci-dessous par « la CeA »
- ❖ L'établissement public local d'enseignement du Collège NOM à LIEU représenté par le Chef d'Établissement, Monsieur/Madame Prénom NOM agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration du jour - mois - année désigné ci-dessous par « le Collège »
- ❖ Monsieur/Madame Prénom NOM, Qualité/fonction, désigné ci-dessous par « l'Occupant »

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : objet de la convention

Aux termes de l'article R.216-15 du Code de l'Éducation et des articles L.721-1 et L.721-2 du Code de la fonction publique, lorsque tous les besoins résultant de la nécessité ou de l'utilité de service ont été satisfaits, les logements de fonction situés au sein des établissements publics locaux d'enseignement des collèges (EPLÉ) demeurés vacants peuvent faire l'objet d'une convention d'occupation précaire.

En application de cet article R.216-15 du Code de l'éducation, la CeA met à la disposition de l'Occupant, à titre précaire, le logement demeuré vacant et désigné à l'article 2, aux fins d'habitation selon les conditions prévues par la présente convention, acceptées par l'occupant.

Article 2 : désignation du logement

Collège : NOM

Adresse : XXXX

Situation : Logement N°XX + garage/Autre (jardin, cave, parking intérieur/extérieur)

Consistance : préciser le nombre de pièces

Surface : XXX m2

Régime de propriété de l'immeuble : domanialité publique

Propriétaire de l'immeuble : Collectivité européenne d'Alsace

Article 3 : durée de la convention

La présente convention est accordée à titre précaire et révocable, pour la période du jour/mois/année au jour/mois/année.

Article 4 : conditions d'utilisation

4.1. Au terme normal ou anticipé de la convention, l'occupant ne pourra se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux.

L'occupant jouira des lieux en bon père de famille et ne pourra les utiliser qu'à usage exclusif d'habitation pour lui-même, son conjoint et des personnes qui relèvent du même foyer fiscal.

4.2. Un état des lieux est établi contradictoirement à l'entrée et à la sortie des locaux par le Chef d'Etablissement et l'Occupant.

Un trousseau de clés est remis à l'occupant lors de l'état des lieux d'entrée dans les locaux. Le trousseau de clés est restitué par l'occupant lors de l'état des lieux de sortie des locaux.

4.3. L'Occupant accepte de prendre le logement dans l'état où il se trouve, sans pouvoir exiger aucune réparation et reconnaît avoir pris connaissance du dossier de diagnostic technique prévu par l'article L.126-23 du Code de la construction et de l'habitation, comprenant un constat de risque d'exposition au plomb, l'état des risques naturels et technologiques, un diagnostic de performance énergétique, une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante et, le cas échéant, une copie d'un état de l'installation intérieure de gaz, réalisé aux frais du Collège et annexé à la présente convention.

L'Occupant maintient le logement en bon état d'entretien et prend à sa charge les réparations locatives et installations incombant au locataire dont la liste est fixée par le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives. Aucune modification des lieux ne pourra être réalisée sans l'accord préalable de la CeA et du collège. Les travaux éventuellement réalisés par l'Occupant restent acquis à la CeA, sans indemnité, en cas de résiliation de la convention, quelle que soit la cause de la résiliation.

Conformément aux articles 1731 et 1735 du Code civil, l'occupant répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance et il est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison.

L'occupant souffrira que la Collectivité européenne d'Alsace fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la présente autorisation, et ce malgré les incommodités qu'elles lui causent.

4.4. L'occupant doit rendre le logement dans un état équivalent à celui dans lequel il l'aura reçu et tel qu'il aura été constaté dans l'état des lieux d'entrée dans les locaux.

Si l'état des lieux de sortie des locaux fait apparaître que le logement doit faire l'objet d'une remise en état du fait d'un usage anormal, cette remise en état sera à la charge de l'occupant,

sauf, si conformément à l'article 1732 du Code civil, l'occupant prouve que les dégradations ou des pertes constatées ont eu lieu sans sa faute.

Toutefois, et conformément à l'article 1731 du Code civil, si aucun état des lieux n'a été dressé à l'entrée de l'occupant dans le logement, celui-ci est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparation locative et doit le rendre tel quel, sauf s'il apporte la preuve contraire.

Article 5 : inaccessibilité des droits

Eu égard à son caractère personnel, aucune sous-location ou cession du présent contrat n'est autorisée.

Article 6 : assurance – contrat d'entretien « chaudière au gaz »

6.1. L'Occupant souscrit une assurance couvrant les risques locatifs et particulièrement les risques d'incendie et de dégâts des eaux auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et assure sa responsabilité civile en sa qualité d'occupant. Il adresse chaque année, au Collège, une copie de sa police d'assurance et des dernières quittances de prime régulièrement acquittées.

L'Occupant prévient le Collège de tout sinistre, sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

6.2. L'occupant devra souscrire un contrat d'entretien annuel dans le cas où le logement serait équipé d'un chauffage individuel au gaz.

Article 7 : redevance locative

Par référence à l'avis de France Domaine du **././2023**, la redevance locative est fixée à **xxx,xx** € par mois, déduction faite d'un abattement de 15 % en raison de la précarité de l'occupation conformément à l'article R.2124-79 du code général de la propriété des personnes publiques.

Elle est due à compter du **jour – mois- année**.

Elle est versée mensuellement au Collège, le 5 de chaque mois au titre duquel elle est due, à laquelle s'ajoute les charges locatives prévues par l'article 8 de la présente convention.

Elle est révisée annuellement par le Collège en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, publié par l'INSEE, ou en fonction de l'indice qui lui serait substitué.

L'indice de départ est celui du 2^{ème} trimestre - **année**, égal à **XXX**.

La révision ne donnera pas lieu à la rédaction d'un avenant et sera appliquée directement par l'agent comptable.

Article 8 : charges locatives

Dans les mêmes délais que ceux prévus à l'article 7 pour le paiement de la redevance locative, l'occupant versera également, à titre de remboursement de la fourniture par le collège des charges locatives (électricité, eau, chauffage, gaz), une provision mensuelle.

Le Collège détermine les charges locatives dues par l'Occupant sur la base du coût réel ou des tarifs consentis à l'établissement, au regard des consommations réelles ou de leur évaluation (eau, gaz, électricité, chauffage). La régularisation du remboursement ou du paiement des charges locatives interviendra à la fin de l'année civile et au terme de la convention.

Article 9 : recouvrement

L'Agent Comptable du Collège est chargé du recouvrement de la redevance et des charges locatives prévues aux articles 7 et 8 ci-avant.

En cas de retard dans le paiement de la redevance et/ou des charges locatives, les intérêts au taux légal courent de plein droit au profit du collège, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

Conformément à l'article 7 ci-avant, l'agent comptable procède à la révision de la redevance et l'applique directement. L'occupant est informé, par courrier, de cette révision par l'agent comptable.

Article 10 : autres taxes et redevances

Toutes les taxes afférentes au logement qu'il occupe et autres redevances y compris la taxe ou la redevance pour l'enlèvement des ordures ménagères (TEOM/REOM), hormis les taxes foncières, sont à la charge de l'Occupant.

Article 11 : Obligation de la Collectivité européenne d'Alsace

La Collectivité européenne d'Alsace s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

La Collectivité européenne d'Alsace s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires, autre que locatives, prévues par l'article 1720 du Code civil.

Article 12 : Accès au logement - Visite des lieux par la Collectivité européenne d'Alsace durant l'occupation

12.1. L'occupant s'engage, en cas de nécessité (exemple : pour effectuer des réparations urgentes mentionnées à l'article 4.3 ci-avant), à autoriser les services de la CeA ou du collège à accéder au logement.

12.2. L'occupant devra laisser visiter le logement, à l'initiative de la Collectivité européenne d'Alsace, et ce pendant toute la durée de la présente autorisation. En cas de résiliation de la présente convention ou au départ de l'occupant, ce dernier devra également laisser visiter le logement, objet de la présente autorisation, aux jours et heures qui seront fixés en accord avec la Collectivité européenne d'Alsace et le collège.

Article 13 : résiliation

13.1. La convention peut être résiliée par la Collectivité européenne d'Alsace :

- ✕ de plein droit lorsque le logement n'est plus vacant au motif que le titulaire d'un emploi ouvrant droit à la concession du logement par nécessité absolue de service ou par utilité de service revendique le logement,

- ✘ sur décision du conseil d'administration lorsque les fonctions, exercées par l'Occupant à la date d'effet de la convention, connaissent une modification (cessation d'activité dans l'établissement ou affectation sur une nouvelle fonction),
- ✘ en cas d'aliénation, de nouvelle affectation ou de désaffectation du logement conformément à l'alinéa 1^{er} de l'article R.216-18 du Code de l'éducation,
- ✘ sur proposition de l'autorité académique ou de l'autorité en tenant lieu, en cas de non jouissance du logement en bon père de famille par l'occupant,
- ✘ ou si l'occupant ne s'acquitte pas de ses obligations financières,
- ✘ en cas de non-respect des lois et règlements en vigueur ou non-respect de l'une quelconque des dispositions de la présente convention par l'occupant

Lorsque la concession ou la convention d'occupation vient à expiration pour quelque cause que ce soit, le bénéficiaire doit quitter les lieux dans le délai qui lui est imparti conjointement par l'autorité académique ou l'autorité en tenant lieu et la collectivité de rattachement, sous peine d'être astreint à payer à l'établissement public une redevance fixée et majorée selon les critères fixés par l'article R.102 du code du domaine de l'Etat.

L'Occupant est informé de la résiliation au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. En aucun cas l'Occupant ne pourra prétendre à une indemnité.

13.2. L'Occupant pourra résilier la convention en informant la Collectivité européenne d'Alsace et le Chef d'Etablissement, trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

13.3. Lorsque, pour quelque cause que ce soit, le logement et/ou ses dépendances sont occupés sans droit ni titre, il sera fait application des dispositions de l'article R.102 du Code du Domaine de l'Etat précité permettant à la Collectivité européenne d'Alsace d'engager la procédure d'expulsion de l'occupant, par l'intermédiaire d'un référé mesure utile introduit devant le Tribunal administratif de Strasbourg au visa de l'article L.521-3 du Code de justice administrative sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du maintien dans les lieux. Dans ce cas, en application du second alinéa de l'article R.102 précité, pour toute la période pendant laquelle l'occupant continuera à occuper les locaux après l'expiration de la présente convention, il sera astreint au paiement de la redevance prévue par l'article 7 ci-avant. Cette redevance sera majorée de 50 % pour les trois premiers mois, de 100 % du quatrième au sixième mois, de 200 % du septième au douzième mois, de 500 % au-delà.

Article 14 : Modification de la convention

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Article 15 : Données à caractère personnelles

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les données à caractère personnelles du locataire, parties au contrat, sont traitées. Celles-ci ne seront traitées que dans le cadre de l'exécution de la présente convention et pour la production de statistique.

Les données sont conservées jusqu'à la fin de la convention avant d'être archivées.

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) du 27 avril 2016, le locataire bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition ainsi qu'un droit de limitation du traitement. Pour cela, le locataire peut exercer ses droits en s'adressant au Délégué à la Protection des Données à l'adresse mail dpo@alsace.eu. S'il estime que ses droits ne sont pas respectés, il peut saisir la Commission Informatique et Libertés.

Article 16 : recours

Les droits et obligations des parties contractantes non stipulés au présent acte sont réglés conformément à la législation en vigueur.

Toute difficulté relative à la présente convention devra, préalablement à toute action contentieuse, faire l'objet d'une concertation entre les parties en vue d'une solution amiable.

Toute action contentieuse liée à l'exécution de la présente convention devra être portée devant le Tribunal administratif de Strasbourg.

Fait et signé en trois exemplaires.
A Colmar/Strasbourg, le

L'Occupant

NOM Prénom

L'établissement public local
d'enseignement du Collège

NOM

Le Chef d'Etablissement

NOM Prénom

Pour la Collectivité européenne
d'Alsace

Le Président de la Collectivité
européenne d'Alsace

Frédéric BIERRY