

CONVENTION D'OCCUPATION de LOCAUX

Préambule

Les services du Département du Bas-Rhin disposent actuellement de locaux situés au deuxième étage du bâtiment communal sis 16C place du marché aux Choux à Sélestat, d'une surface de 275 m².

Un projet de création de « Maison des Aînés et des Aidants », né de la volonté conjointe de la Ville de Sélestat et du Département, nécessite de pouvoir disposer d'un étage supplémentaire de ce même bâtiment (rez-de-chaussée, entrée 16B).

Vu la délibération n° du Conseil municipal de la Ville de Sélestat du 25 avril 2019 approuvant la convention partenariale pour la réalisation du projet relatif à la maison des aînés de Sélestat.

Vu la convention partenariale dans le cadre des contrats départementaux pour la Maison des Aînés à Sélestat, du avril 2019.

Il est convenu entre les deux parties, de mettre fin à la convention de mise à disposition des locaux du deuxième étage, de manière anticipée en vue de la remplacer par une convention globale portant sur les deux niveaux, et de convenir ce qui suit :

Entre les soussignés :

La Ville de Sélestat, représentée par Monsieur Marcel BAUER, agissant en qualité de Maire de la Ville de Sélestat

d'une part ;

Le Département du Bas-Rhin, représenté par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, sis place du Quartier Blanc à Strasbourg

d'autre part ;

ARTICLE 1 : Objet de la convention

Monsieur Marcel BAUER, le Maire de la Ville de Sélestat, agissant en sadite qualité, met à la disposition du Département du Bas-Rhin, représenté par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, qui accepte :

- le niveau du rez-de-chaussée sis 16B place du Marché aux Choux d'une surface de 197,5 m², dont 25,90 m² de surface sont occupés individuellement par les services du Département du Bas-Rhin et 169,80 m² représentent l'espace mutualisé (espace partagé avec d'autres services),

- le niveau du deuxième étage, d'une surface de 293,8 m², du même bâtiment communal dont l'accès correspond au 16C place du Marché aux Choux à Sélestat, dont 131.6 m² de surface sont occupés individuellement par les services du Département du Bas-Rhin et 162.2 m² représentent l'espace mutualisé.

ARTICLE 2 : Destination des lieux loués

La Maison des Aînés et des Aidants a vocation à être un espace d'accueil identifié, d'information, d'accompagnement, d'animation, d'échanges et de développement de projets dédié aux personnes en situation de handicap, aux seniors, aux aidants, aux élus locaux et aux acteurs du territoire.

ARTICLE 3 : Mise à disposition

Les locaux mis à disposition font actuellement partie d'un immeuble, propriété privée de la Commune. Son utilisation doit toutefois être réservée pour permettre à tout moment leur affectation à des fins d'ordre public ou d'intérêt général. En conséquence, il ne pourra s'y créer ou s'y implanter d'aucune façon et à aucun moment une activité de nature à donner naissance à des droits de propriété à caractère commercial, artisanal, industriel ou assimilé.

Ainsi, il est formellement convenu que toute autorisation d'occupation, quelle qu'en sera en définitive sa durée, gardera toujours et en tout état de cause un caractère essentiellement précaire et révocable, sans indemnité pour le preneur. Cette mise à disposition n'est soumise ni au décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux, ni à la loi du 1er septembre 1948, ni à la loi du 6 juillet 1989 concernant les locaux d'habitation ou à tout autre texte se rapportant aux baux de location.

ARTICLE 4 : Durée de la présente convention

La présente convention de mise à disposition est conclue pour une durée n'excédant pas 12 ans, et prend effet le 1er octobre 2019 (*à confirmer*).

Lorsque la présente convention sera arrivée à son terme (le 30 septembre 2031), une nouvelle convention de mise à disposition pourra être conclue entre les deux parties.

ARTICLE 5 : Modification et résiliation

Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant signé par les deux parties à la condition que cette modification n'en remette pas en cause les principes fondamentaux.

Les deux parties peuvent convenir d'un commun accord de résilier par anticipation la présente convention.

Par ailleurs, la Ville de Sélestat se réserve la possibilité de dénoncer la présente convention pour des motifs sérieux tenant à l'occupation des locaux ou pour des motifs d'intérêt général, moyennant un préavis de trois mois.

Si les conditions, quelles qu'elles soient, mentionnées dans la présente convention, ne sont pas respectées, la Ville de Sélestat pourra résilier celle-ci d'office.

ARTICLE 6 : Redevance d'occupation

La présente mise à disposition est consentie à titre gratuit durant une période de 7 ans. Cette gratuité correspond à la subvention d'investissement pour travaux, versée par le Département du Bas-Rhin dans le cadre du dispositif départemental en faveur des locaux mis à disposition par une collectivité pour y héberger des services du Département et du fonds d'attractivité, à hauteur de 50 % du montant total des travaux HT, soit 150 000 euros.

A l'issue de cette période, le loyer sera fixé à 1980 euros/mois ($5 \text{ euros/m}^2 \times 396\text{m}^2$), à compter du 1^{er} octobre 2026

Le loyer sera alors réactualisé chaque année au 1^{er} juillet en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE, selon le dernier indice connu au moment de la révision.

ARTICLE 7 : Charges

Le Département du Bas-Rhin remboursera à la Ville de Sélestat les charges locatives, à savoir : l'entretien (ménage), la maintenance de l'ascenseur, les frais de redevance d'ordures ménagères, d'électricité, d'eau, de chauffage (gaz), de ramonage et de vérification des extincteurs.

Le montant des charges correspond au prorata de la surface occupée par les services du Département du Bas-Rhin et de la surface partagée, soit une prise en charge à hauteur de 72 % des charges annuelles.

Ces charges seront versées à la Ville de Sélestat sur la base d'un décompte de fin d'année.

ARTICLE 8 : Entretien courant, amélioration

Entretien courant :

La Ville de Sélestat assurera l'entretien courant et la maintenance technique (chaufferie, installations électriques, ascenseur, moyens de secours) des locaux, hors réseau informatique.

Amélioration :

Tous les travaux (amélioration, embellissements et installations) qui seront apportés par le Département du Bas-Rhin aux locaux loués, resteront en fin d'occupation la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

ARTICLE 9 : Conditions générales

Le Département du Bas-Rhin est tenu des obligations suivantes qu'il s'engage à observer strictement, sous peine de poursuites, de demande en dommages et intérêts ou de résiliation judiciaire :

- il devra rendre les lieux à l'échéance de la présente convention en bon état de réparations locatives ;
- il devra user paisiblement des locaux ;
- il ne pourra sous-louer, ni céder son droit à la présente convention sans le consentement exprès et écrit de la Ville de Sélestat ;
- il devra répondre des dégradations survenant dans les locaux ;
- il ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement des lieux mis à disposition sans l'autorisation expresse et écrite de la Ville de Sélestat. Cette dernière pourra, s'il a méconnu cette obligation, exiger la remise en état du local ou des équipements en fin de jouissance ou conserver les transformations effectuées sans que celui-ci puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Si des travaux devaient être effectués dans l'immeuble, ils devront faire l'objet au préalable d'une demande écrite adressée à la Ville de Sélestat.
- la Ville de Sélestat aura toutefois la faculté d'exiger, aux frais du Département du Bas-Rhin la remise immédiate des lieux en état si des transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux ;
- le Département du Bas-Rhin informera immédiatement la Ville de Sélestat de tout sinistre ou dégradation se produisant dans le local mis à sa disposition, même s'il en résulte aucun dommage apparent ;
- il n'apposera aucune plaque ou écriteau sans l'autorisation expresse et écrite de la Ville de Sélestat ;

- il acceptera de faire visiter aux représentants de la Ville de Sélestat, à tout moment, le local qu'il occupe, sous réserve d'être prévenue 24 heures auparavant ;
- il devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène et de salubrité ;
- il devra, avant son départ des lieux, justifier à la Ville de Sélestat qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il est redevable.

ARTICLE 10 : Assurances

Le Département du Bas-Rhin devra assurer le local mis à sa disposition en responsabilité civile et contre tous les accidents ; il assurera également tout son matériel et mobilier propres contre les risques d'incendie et de dégâts des eaux et contre le vol.

Il est expressément spécifié que l'assurance responsabilité civile à souscrire par le Département du Bas-Rhin devra garantir tout préjudice de quelque nature qu'il soit et pouvant être mis à sa charge, de telle sorte que la Ville de Sélestat ne puisse jamais être inquiétée à cet égard.

L'assurance responsabilité civile souscrite par le Département du Bas-Rhin concernera les risques encourus par lui-même pendant l'utilisation du local mis à sa disposition. Il justifiera de ces assurances sur requête de la Ville de Sélestat par la présentation des polices et des quittances.

ARTICLE 11 : Litiges

Tout litige fera l'objet d'une procédure de négociation amiable, préalable à toute procédure contentieuse.

Convention établie en deux exemplaires,

à Sélestat, le

Pour la Ville de Sélestat,

Pour le Département du Bas-Rhin,

Marcel BAUER
Maire de la Ville de Sélestat

Frédéric BIERRY
Président du Conseil Départemental

