

## DÉLIBÉRATION

### Conseil d'administration

Séance du 7 juillet 2020

Délibération  
n°64-2020  
Point 4.1.2bis

#### Point 4.1.2bis de l'ordre du jour

#### Concession de logement de fonction par nécessité absolue de service (NAS) - Convention d'occupation temporaire du domaine public entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'Université de Strasbourg

#### EXPOSE DES MOTIFS :

Dans le cadre des travaux de restructuration (*inscrits au CPER 2015-2020 : projet « création d'un pôle de formation à l'INSPE de la Meinau »*) de l'ensemble immobilier occupé par l'INSPE de l'Université de Strasbourg sur le site de la Meinau à Strasbourg, le bâtiment dans lequel le logement de fonction actuellement occupé par l'agent de l'INSPE assurant la fonction de gardien, bénéficiant d'une concession de logement par nécessité absolue de service (NAS), devra être démoli. Une nouvelle extension du bâtiment de la Meinau, intégrant un nouveau logement de fonction, sera construite au cours de cette opération. En attendant la livraison de cette extension de l'INSPE Meinau, a été recherchée avec les services de l'Eurométropole et de la Ville de Strasbourg une solution de relogement temporaire de cet agent, le plus près possible du site pour lui permettre d'exercer ses fonctions.

Un logement vacant à l'école maternelle de la Canardière a ainsi été proposé et accepté par cet agent pendant la durée des travaux, soit une période de 3,5 ans (15 juillet 2020 à fin 2023).

Afin de matérialiser ce relogement et la concession de logement pour NAS dans un bâtiment n'appartenant pas à l'Etat, une convention d'occupation temporaire du domaine public entre l'Eurométropole et la Ville de Strasbourg est établie (*cf. document joint*).

Détail de la concession pour NAS :

**Bénéficiaire :** ██████████

Appartement de type F5 avec une surface de 85 m<sup>2</sup>

Situé 8 avenue de Normandie – 67 100 STRASBOURG

Date de début de concession : **15 juillet 2020**

Redevance : 580 € mensuel (*prise en charge par l'INSPE*)

Charges locatives : provision mensuelle de 40 € avec ajustement lors du décompte des charges annuelles

Cette concession de logement est attribuée pour permettre d'assurer une astreinte concernant la sécurité des biens et des personnes et des fonctions de gardiennage.

La précédente concession de logement de M. ██████████ se situait dans le bâtiment de l'INSPE Meinau au 141 avenue de Colmar, 67 000 Strasbourg.

**Délibération :**

Le Conseil d'administration de l'Université de Strasbourg approuve la convention d'occupation temporaire du domaine public entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'Université de Strasbourg associée à l'attribution d'une concession de logement par nécessité absolue de service (NAS) à ~~M. Laurent Collin~~ ainsi également approuvée.

**Résultat du vote :**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Nombre de membres en exercice | 37 |
| Nombre de votants             | 27 |
| Nombre de voix pour           | 27 |
| Nombre de voix contre         | 0  |
| Nombre d'abstentions          | 0  |

**Destinataires :**

- Madame le Recteur de l'académie, Chancelier des universités
- Direction Générale des Services
- Direction des Finances
- Agence Comptable

Fait à Strasbourg, le 15 juillet 2020

Le Directeur Général des Services



Frédéric DEHAN

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC**

*Adresse : 8 avenue de Normandie 67100 Strasbourg*

*Au profit de UNIVERSITE DE STRASBOURG*

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES</b> .....  | <b>3</b>  |
| Article 1 : <b>Objet</b> .....  | 3         |
| Article 2 : <b>Domanialité publique</b> .....   | 3         |
| Article 3 : <b>Désignation des lieux</b> .....  | 3         |
| Article 4 : <b>Etat des lieux</b> .....   | 3         |
| Article 5 : <b>Durée de la convention</b> .....   | 4         |
| Article 6 : <b>Résiliation de la convention</b> .....   | 4         |
| 6-1 : <i>Résiliation pour motif d'intérêt général</i> .....   | 4         |
| 6-2 : <i>Résiliation en cas de manquement aux obligations contractuelles</i> .....                        | 4         |
| 6-3 : <i>Résiliation à l'initiative de l'occupant</i> .....   | 5         |
| 6-4 : <i>Résiliation de plein droit</i> .....   | 5         |
| Article 7 : <b>Destination des lieux</b> .....  | 5         |
| <b>CHAPITRE II – CONDITIONS D'OCCUPATION</b> .....  | <b>5</b>  |
| Article 8 : <b>Conditions générales d'occupation</b> .....  | 5         |
| Article 9 : <b>Cession et sous-occupation</b> .....   | 6         |
| Article 10 : <b>Visite des lieux</b> .....  | 6         |
| Article 11 : <b>Interruption dans les services collectifs</b> .....                                       | 6         |
| Article 12 : <b>Entretien – Travaux – Aménagements</b> .....  | 6         |
| Article 13 : <b>Sécurité</b> .....  | 8         |
| Article 14 : <b>Respect des autres prescriptions administratives</b> .....                                | 9         |
| <b>CHAPITRE III – CONDITIONS FINANCIERES</b> .....  | <b>9</b>  |
| Article 15 : <b>Redevance</b> .....   | 9         |
| Article 16 : <b>Charges et provision mensuelle sur charges</b> .....                                      | 9         |
| Article 17 : <b>Taxes</b> .....   | 10        |
| Article 18 : <b>Dépôt de garantie</b> .....   | 10        |
| Article 19 : <b>Abonnements individuels</b> .....   | 10        |
| Article 20 : <b>Modalités de règlement – Pénalités</b> .....  | 10        |
| <b>CHAPITRE IV – ASSURANCE ET RESPONSABILITE</b> .....  | <b>11</b> |
| Article 21 : <b>Assurance</b> .....   | 11        |
| Article 22 : <b>Responsabilité</b> .....  | 11        |
| <b>CHAPITRE V – RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE</b> .....   | <b>12</b> |
| Article 23 : <b>Risques naturels, miniers, technologiques, sismicité</b> .....                            | 12        |
| Article 24 : <b>Information du l'occupant sur le risque d'effondrement des cavités souterraines</b> ..... | 13        |
| Article 25: <b>Information de l'occupant sur l'exposition au radon</b> .....                              | 13        |
| Article 26 : <b>Aléa – retrait gonflement des argiles</b> .....   | 13        |
| Article 27 : <b>Plomb</b> .....   | 13        |
| Article 28: <b>Termites et insectes xylophages</b> .....  | 13        |
| <b>CHAPITRE VI – AUTRES CONDITIONS</b> .....  | <b>14</b> |
| Article 29 : <b>Tolérance</b> .....   | 14        |
| Article 30 : <b>Restitution des lieux</b> .....   | 14        |
| Article 31 : <b>Maintien dans les lieux</b> .....   | 14        |
| Article 32 : <b>Litiges</b> .....   | 14        |
| Article 33 : <b>Election de domicile</b> .....  | 15        |
| Article 34 : <b>Annexes</b> .....   | 15        |

## **ENTRE**

### **LA VILLE DE STRASBOURG,**

domiciliée au Centre Administratif 1, parc de l'Etoile, 67076 STRASBOURG Cedex,  
représentée par Philippe BIES, Adjoint au Maire, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu  
d'un arrêté portant délégation partielle de fonction et de signature du Maire en date du 31 août  
2018.

Ci-après dénommée « le propriétaire »

D'une part,

## **ET**

**UNISTRA – UNIVERSITE DE STRASBOURG**, Etablissement à caractère scientifique, culturel  
et professionnel ayant son siège social 4 rue Blaise Pascal à Strasbourg (67 000) SIRET  
130 005 457 00010

Représenté par Michel DENEKEN, Président, dûment habilité à l'effet des présentes par décision  
du Conseil d'Administration du 13 décembre 2016.

Ci-après dénommé(e) « l'occupant »

D'autre part.

## **EXPOSE**

La ville de Strasbourg a acquis le site actuel de l'INSPÉ pour créer un nouveau groupe scolaire afin  
de respecter les impératifs liés à la carte scolaire.

Des travaux de démolition du site actuel obligent l'agent logé de l'INSPÉ à quitter les lieux.

La présente convention d'occupation temporaire a pour objet de reloger l'agent pendant les travaux  
de démolition du site actuel et pendant la construction du nouveau groupe scolaire.

L'agent se verra attribuer un nouveau logement de fonction sur le nouveau site dès achèvement des  
travaux.

Il a été convenu ce qui suit:

## **CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES**

### **Article 1 : Objet**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable, les biens décrits à l'article 3 et désignés « les lieux » dans les présentes afin de lui permettre de les utiliser dans les conditions prévues ci-dessous.

### **Article 2 : Domanialité publique**

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit.

### **Article 3 : Désignation des lieux**

Les lieux se composent d'une surface habitable d'environ 85,00 m<sup>2</sup> situés dans l'immeuble sis, 8, Avenue de Normandie, 67100 Strasbourg, cadastré Section KY n°87.

Comprenant notamment 5 pièces, une cuisine, une salle de bains et des WC.

Les lieux comprennent en outre 1 place de stationnement.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de la redevance.

Ci-après dénommés « les lieux »

### **Article 4 : Etat des lieux**

Un état des lieux d'entrée établi contradictoirement lors de la remise des clés à l'occupant sera annexé aux présentes.

Si, pour quelque cause que ce soit, l'état des lieux d'entrée contradictoire n'a pas été réalisé dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'entrée en jouissance de l'occupant, les lieux seront réputés être reçus en bon état.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par l'occupant, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le propriétaire huit jours à l'avance et à des heures ouvrables.

## **Article 5 : Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans consécutifs à compter du 15 juillet 2020 pour se terminer le 14 juillet 2023. Elle pourrait faire l'objet d'un avenant si le calendrier des travaux devait évoluer.

+

L'agent logé de l'INSPÉ quittera les lieux au plus tôt à la livraison de son nouveau logement sur le site du nouveau groupe scolaire, ce qui mettra fin à la présente convention.

La présente convention pourra être résiliée selon les modalités énoncées à l'article 6.

## **Article 6 : Résiliation de la convention**

La résiliation de la présente convention par le propriétaire ne donnera lieu à aucune indemnisation.

### *6-1 : Résiliation pour motif d'intérêt général*

De façon générale, la présente convention est précaire et révocable. Le propriétaire peut la résilier à tout moment pour un motif d'intérêt général moyennant le respect d'un préavis de trente (30) jours calendaires adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à l'occupant.

### *6-2 : Résiliation en cas de manquement aux obligations contractuelles*

La présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties en cas de non-respect des lois et règlements ou de l'une quelconque des obligations contenues dans la présente convention, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse dans un délai d'un (1) mois.

Il est expressément convenu que la réalisation de l'un ou l'autre des évènements, conditions ou situations énoncés ci-après :

- le défaut ou le retard répété de paiement de la redevance et/ou des charges et taxes ;
- le défaut de présentation d'une copie de la ou des police(s) d'assurances par l'occupant conforme(s) aux dispositions de l'article 21 de la présente convention au jour de l'entrée dans les lieux :

sera ou seront constitutif(s) d'un motif donnant droit à la résiliation de la présente convention et donnera lieu à l'éviction de l'occupant sans autre délai ou formalité et sans que ce dernier puisse se prévaloir d'une indemnité quelconque pour un motif quelconque, ceci n'ayant pas pour effet d'exonérer l'occupant des sommes dues au propriétaire ou des obligations contractées à son égard.

### 6-3 : Résiliation à l'initiative de l'occupant

Durant la période d'occupation de la présente convention, l'occupant aura la faculté de résilier la convention en notifiant au propriétaire sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, trente (30) jours calendaires au moins avant le terme choisi. La présente convention prendra fin au plus tôt au terme du délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de réception de la lettre recommandée. Les redevances, charges et accessoires restent dus jusqu'à l'extinction de la présente convention.

### 6-4 : Résiliation de plein droit

La présente convention sera résiliée de plein droit, par la destruction totale ou partielle des lieux par cas fortuit ou de force majeure. En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties sans préjudice pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## **Article 7 : Destination des lieux**

Les lieux sont exclusivement destinés à usage d'habitation de l'agent logé de l'INSPÉ de Strasbourg et des membres de sa famille à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale ou de toute autre utilisation.

L'occupant ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux. La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que l'occupant puisse modifier cette activité en procédant à des substitutions ou à des additions d'activités, sous peine pour l'occupant d'engager sa responsabilité sans recours possible contre le propriétaire.

Dans l'hypothèse où l'occupant souhaiterait apporter une modification aux modalités d'usage des lieux, sans en modifier substantiellement la destination, il devrait en requérir l'accord préalable et écrit de la ville de Strasbourg.

## **CHAPITRE II – CONDITIONS D'OCCUPATION**

### **Article 8 : Conditions générales d'occupation**

La présente autorisation est consentie aux charges et conditions générales que l'occupant accepte expressément.

L'occupant devra occuper les lieux paisiblement et en faire un usage raisonnable.

Il n'est pas autorisé à l'occupant de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, de porter atteinte à la normale quiétude des lieux et des occupants, à quelque titre que ce soit, ni de troubler, en aucune façon la quiétude des voisins.

L'occupant devra fournir à la première demande du propriétaire, toutes les justifications qui pourraient être demandées concernant la bonne exécution de la convention.

Le propriétaire demeurera responsable de l'usure normale des lieux et des vices structurels pouvant les affecter.

### **Article 9 : Cession et sous-occupation**

La présente convention étant consentie *intuitu personae*, toute cession ou transfert des droits en résultant est interdite.

L'occupant ne pourra pas faire sous-occuper les lieux en totalité ou en partie, sans le consentement préalable et écrit du propriétaire, sous peine de nullité des sous-occupation consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au propriétaire.

### **Article 10 : Visite des lieux**

Pour permettre au propriétaire d'exercer son contrôle, l'occupant devra le laisser, ses représentants ou prestataires et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux occupés pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. L'occupant devra également les laisser visiter par les personnes susceptibles de les occuper à l'issue de la présente convention, à condition qu'elles soient accompagnées par des représentants du propriétaire. Le propriétaire s'engage à prévenir l'occupant au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

### **Article 11 : Interruption dans les services collectifs**

De manière générale, le propriétaire ne garantit pas l'occupant et, par conséquent, ne pourra pas être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif ou prestation de service intérieur ou extérieur à l'immeuble.

### **Article 12 : Entretien – Travaux – Aménagements**

L'occupant devra respecter les obligations suivantes :

- Assurer l'entretien courant des lieux, des installations et des équipements ainsi que des menues réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. A titre informatif uniquement, l'occupant pourra se référer pour l'exercice de ses obligations au décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives. De même, il devra réaliser l'ensemble des réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Il prendra toutes précautions contre le gel.

- Aviser immédiatement le propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.
- Assumer toutes réparations normalement à la charge du propriétaire, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses membres, ou de ses visiteurs soit dans les lieux , soit dans d'autres parties de l'immeuble.
- Ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage non compris dans l'immeuble , sans avoir fait vérifier, à ses frais et sous sa responsabilité, sa conformité avec les règles de sécurité en vigueur.
- Ne rien déposer sur les appuis de fenêtres ou autres ouvertures qui puisse présenter un danger pour autrui ou nuire à l'esthétique de l'immeuble.
- Détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les lieux. Si les mesures à prendre nécessitent une intervention de personnes compétentes en la matière, l'occupant s'engage à leur donner libre accès aux lieux et à prendre en charge sa part contributive dans les frais afférents à cette intervention.
- Ne pas jeter dans les descentes, les conduits d'écoulement, d'évacuation, les vide-ordures et les fosses de toute nature, de corps ou produits susceptibles de les détériorer. En cas de non-respect de cet engagement, les réparations ou réfections qui deviennent nécessaires sont à la charge de l'occupant.
- Faire ramoner les conduits ou systèmes d'évacuation de fumée et de gaz), et ceux de ventilation chaque fois que cela est nécessaire et au moins une fois par an. Il en justifiera au propriétaire à première demande.

L'occupant aura par ailleurs à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

- Ne pas transformer les lieux et équipements sans l'accord écrit du propriétaire. A titre informatif, devront notamment faire l'objet d'une autorisation préalable du propriétaire, les travaux qui comportent un changement de distribution, cloisonnement, démolition, percement des murs, poutres, plafonds et planchers, et/ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble. Il en est de même des travaux qui concernent notamment les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos ou couvert et à l'étanchéité, alors même qu'ils seraient imposés par la réglementation. Le propriétaire pourra subordonner son accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par l'occupant. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais risques et périls exclusifs de l'occupant.

En cas de méconnaissance par l'occupant de cette obligation, le propriétaire pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ de l'occupant et à ses frais ou conserver les transformations effectuées, sans que l'occupant puisse réclamer une quelconque indemnisation pour les frais engagés.

Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux, le propriétaire pourra exiger, aux frais de l'occupant, la remise immédiate des lieux en l'état.

- Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'occupant dans les lieux seront, à la fin de la présente convention, la propriété pleine et entière du propriétaire sans que l'occupant puisse faire droit d'une quelconque indemnité.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure, et en dehors de ceux livrés avec le bâtiment par le propriétaire, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété de l'occupant et devront être enlevés par lui lors de la sortie des lieux, à charge pour lui de remettre les lieux, en état après cet enlèvement.

- Laisser exécuter dans les lieux toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le propriétaire estimerait nécessaires ou utiles et qu'il ferait exécuter pendant le cours de la convention, dans les lieux ou dans l'immeuble dont ils dépendent, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de redevance/et ou de charges, quelles qu'en soient l'importance et la durée.
- Ne rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux et il devra informer immédiatement le propriétaire de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire sur les biens mobiliers et immobiliers.
- En cas d'existence ou d'installations d'antennes de radio-télévision collectives, à se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.
- Informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au propriétaire si ce dernier en assurera le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz,...) et en justifier à première demande du propriétaire.

### **Article 13 : Sécurité**

L'occupant s'engage à respecter et à faire respecter les consignes de sécurité afférentes aux lieux et/ou équipements. Il sera considéré comme responsable de leur respect par ses propres

membres et/ou visiteurs, par les membres de sa famille à charge pour l'occupant de les en aviser préalablement autant que faire se pourra.

L'occupant s'engage à ne pas reproduire les clefs remises par le propriétaire sans l'accord écrit préalable de celui-ci.

#### **Article 14 : Respect des autres prescriptions administratives**

L'occupant devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le propriétaire ne puisse être ni inquiété, ni sa responsabilité recherchée

### **CHAPITRE III – CONDITIONS FINANCIERES**

#### **Article 15 : Redevance**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance, hors charges et hors taxes, d'un montant annuel de SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (6 960,00 € chiffre) que l'occupant s'oblige à payer mensuellement, soit un montant de CINQ CENT QUATRE-VINGT EUROS (580,00€ ) par mois payable d'avance et sans avertissement préalable.

Le montant de la redevance ci-dessus stipulé sera révisé automatiquement et sans accomplissement d'aucune formalité de plein droit à la date anniversaire de la convention en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu pour la fixation de la redevance initiale susmentionnée est, de l'accord des parties, le dernier indice IRL publié à la date d'entrée en vigueur de la présente convention à savoir celui du 3ème trimestre 2019, soit 129,99.

Pour chaque révision à venir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour la révision, suivante et ainsi de suite.

Si la publication devait cesser au cours de la mise à disposition, il sera fait application de l'indice de remplacement défini par l'INSEE. A défaut d'indice de remplacement, les parties définiront d'un commun accord le nouvel indice en fonction duquel les révisions susmentionnées s'effectueront. L'indice choisi par les parties fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### **Article 16 : Charges et provision mensuelle sur charges**

En sus de la redevance, l'occupant s'oblige à payer mensuellement au propriétaire la somme de QUARANTE EUROS (40,00 €), correspondant à la quote-part des provisions sur charges réglementaires annuelles. Un décompte charges est établi annuellement pour l'année écoulée par le

propriétaire. Par conséquent, la provision payable mensuellement pourra faire l'objet d'un réajustement ultérieur en fonction du décompte final annuel des charges.

Les charges comprennent notamment :

- Frais de consommation d'eau,
- Frais de ramonage,

### **Article 17 : Taxes**

L'occupant devra s'acquitter de tous impôts, contributions ou taxes lui incombant du fait de son occupation des lieux, sans que le propriétaire ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet et devra en justifier à toute réquisition du propriétaire. L'occupant devra notamment s'acquitter de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) ou toute contribution ou redevance qui viendrait à la remplacer.

L'occupant devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le propriétaire pourrait être tenu responsable

### **Article 18 : Dépôt de garantie**

Sans objet

### **Article 19 : Abonnements individuels**

L'occupant devra supporter les frais de consommation individuelle (électricité, téléphonie, internet, etc..) découlant de la présente occupation Il fera son affaire personnelle de toutes démarches administratives en vue de souscrire aux différents contrats d'abonnements de consommation et s'engage à résilier les abonnements pour le jour de son départ.

### **Article 20 : Modalités de règlement – Pénalités**

Le paiement de la redevance, des charges et taxes se fera au domicile du propriétaire / auprès du Receveur des Finances du propriétaire, Centre Administratif 1 Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG CEDEX

Identification nationale :

BANQUE DE FRANCE STRASBOURG : n° 30001 00806 C6720000000 – clé 56

Identification internationale

IBAN : BANQUE DE FRANCE STRASBOURG : n° FR35 3000 1008 06C6 7200 0000 056

Identification Swift de la BDF (BIC) : BDFEFRPPCCT

Conformément à l'article L. 2125-5 du Code général de propriété des personnes publiques, en cas de retard dans le paiement des redevances dues pour l'occupation, les sommes restant dues seront majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

## **CHAPITRE IV – ASSURANCE ET RESPONSABILITE**

### **Article 21 : Assurance**

L'occupant fera assurer en dommages auprès d'une compagnie notoirement solvable pour des sommes suffisantes les constructions, aménagements réalisés ainsi que les biens lui appartenant et en fonction de ses activités notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et souscrira d'une manière générale toutes assurances de manière à ce que le propriétaire ne soit jamais recherché ni inquiété.

Il souscrira également une police "responsabilité civile" couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'elle peut encourir à raison de tous les dégâts qui peuvent être causés directement ou indirectement aux bâtiments, équipements, matériels, personnels/usagers/membres.

Ces assurances devront comporter une renonciation à recours contre le propriétaire et ses assureurs. Toutefois, si la responsabilité du propriétaire, auteur ou responsable du sinistre, est assurée, l'occupant ou son assureur peut, malgré sa renonciation, exercer son recours dans les limites où cette assurance produit ses effets. A titre informatif uniquement, il est précisé que le propriétaire a souscrit une assurance comportant les mêmes conditions de renonciation.

Les copies des polices ou attestations correspondantes souscrites par l'occupant devront être remises au propriétaire, lors de la remise des clés, puis chaque année à la date anniversaire de la présente convention ou à la demande du propriétaire.

### **Article 22 : Responsabilité**

L'occupant sera responsable des accidents ou dommages causés dans les lieux par ses membres/personnel, visiteurs ou les biens dont il a la garde.

L'occupant fera son affaire personnelle du respect des conditions d'occupation liées à la sécurité.

La surveillance des lieux incombant à l'occupant, il est précisé que le propriétaire ne garantit pas l'occupant et par conséquent décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait. Le propriétaire ne pourra en aucun cas et à aucun titre être considéré comme responsable des vols, détournements ou détériorations dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux occupés.

L'occupant devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs et trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Dans le cas néanmoins où le propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai à première demande.

L'occupant agira directement contre les auteurs de troubles de jouissance causés à son égard, par les autres occupants de l'immeuble les voisins ou les tiers sans que la responsabilité du propriétaire puisse être recherchée, à quelque titre que ce soit.

## **CHAPITRE V – RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE**

### **Article 23 : Risques naturels, miniers, technologiques, sismicité**

Le propriétaire déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que :

- la Ville de STRASBOURG est située dans un périmètre couvert par :

- un plan de prévention des risques d'inondation de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 20 avril 2018 pour l'aléa remontée nappes et submersion ;
- un plan de prévision des risques technologiques approuvé le 28 novembre 2013 pour les effets thermique, toxique et surpression ;

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle pour la Ville de STRASBOURG est demeurée ci-annexée.

L'immeuble est situé dans une zone 3 de sismicité (modérée) conformément aux articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement.

Le propriétaire déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que les lieux étant situés dans une zone couverte par un plan de prévision des risques naturels approuvé, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, il est joint au présent contrat un état des risques et pollutions (ERP) et un plan de zone duquel il résulte ce qui suit :

Planche A15 : l'immeuble n'est pas situé dans une zone inondable par débord de cours d'eau

Planche B15 : l'immeuble est situé dans une zone de remontée de nappe phréatique non débordante.

L'occupant déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le propriétaire.

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, les lieux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques visée aux articles L. 125-2 et L. 128-2 du Code des assurances.

#### **Article 24 : Information de l'occupant sur le risque d'effondrement des cavités souterraines**

L'occupant déclare avoir connaissance de la possibilité d'existence sur la commune où se situe l'immeuble dont dépend les lieux de cavités souterraines n'ayant pas fait l'objet d'un plan de prévention de risques miniers relatif aux risques d'effondrement

Une base de données nationale est consultable sur le site [www.cavites.fr](http://www.cavites.fr) ;

L'occupant déclare vouloir faire son affaire personnelle de sa situation à la décharge du propriétaire.

#### **Article 25: Information de l'occupant sur l'exposition au radon**

L'occupant est informé que la commune de Strasbourg est située en zone de potentiel radon de catégorie 1 (risque faible)

Une base de données nationale ainsi que la cartographie du potentiel radon est consultable sur le site [www.irsn.fr](http://www.irsn.fr)

L'occupant déclare vouloir faire son affaire personnelle de sa situation à la décharge du propriétaire.

#### **Article 26 : Aléa – retrait gonflement des argiles**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du Département, l'immeuble dont dépendent les lieux par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie et du Développement Durable et de la Mer ainsi que par la Direction Départementale de l'Equipeement.

L'occupant déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée aux présentes.

#### **Article 27 : Plomb**

Le propriétaire déclare que l'immeuble dont dépendent les lieux n'entre pas dans le champ d'application de la législation concernant la lutte contre le saturnisme, pour avoir été construit postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1949.

Le propriétaire déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département relative à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses l'occupants.

#### **Article 28: Termites et insectes xylophages**

Le propriétaire déclare qu'à ce jour l'immeuble dont dépendent les lieux n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de termites ou plus généralement d'insectes xylophages dans l'immeuble à ce jour ou dans le passé.

## **CHAPITRE VI – AUTRES CONDITIONS**

### **Article 29 : Tolérance**

Une tolérance exceptionnelle relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra pas, qu'elle qu'en soit la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions figurant aux présentes et acceptées par les parties signataires.

Aucune clause ne peut être considérée comme accessoire, chacune d'entre elles est un élément indissociable de l'ensemble, dont l'absence aurait entraîné la non signature de la présente convention.

### **Article 30 : Restitution des lieux**

A l'occasion de l'expiration de la convention, l'occupant devra prévenir le propriétaire de la date de son déménagement trente (30) jours calendaires à l'avance.

Le jour de son déménagement même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme et au plus tard le jour de l'expiration de la convention, l'occupant devra rendre les lieux en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux de sortie à la suite duquel l'occupant devra restituer toutes les clés, au propriétaire (y compris les reproductions, sans pouvoir en demander la contre-valeur).

Dans le cas où l'occupant se refuserait à libérer les lieux il sera fait application de l'article 25 des présentes

### **Article 31 : Maintien dans les lieux**

Dans l'hypothèse où l'occupant se maintiendrait dans les lieux après résiliation ou expiration de la présente convention et sans autorisation, il deviendrait un occupant sans droit, ni titre. Cette situation donnera lieu au paiement d'une redevance pour occupation du domaine public égale à la valeur locative réelle. Cette redevance sera majorée de cinquante pour cent (50 %) pendant les six (6) premiers mois et de cent pour cent (100 %) au-delà. L'occupant pourra également faire l'objet d'une mesure d'expulsion prononcée par le juge.

### **Article 32 : Litiges**

En cas de litige né de l'interprétation, de l'inexécution ou de la rupture de la présente convention, il est convenu qu'avant d'introduire un recours contentieux, les parties s'obligeront à rechercher

sérieusement une solution amiable, dans un délai raisonnable qu'elles auront préalablement fixé et qui ne pourra pas avoir pour effet de priver l'une ou l'autre des parties de l'exercice des voies de recours juridictionnels.

A défaut de règlement amiable, tout contentieux relatif à l'application et/ou à l'exécution des dispositions de la présente convention sera soumis à la juridiction administrative territorialement compétente.

### **Article 33 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le propriétaire fait élection de domicile en son siège et l'occupant dans les lieux.

### **Article 34 : Annexes**

Sont annexés aux présentes :

- Etat des risques et pollution (ERP);
- Liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la Ville de STRASBOURG;
- Cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles.
- l'état des lieux d'entrée

Fait en deux exemplaires originaux,

À Strasbourg, le

**POUR LE PROPRIETAIRE**

**POUR L'OCCUPANT**

Monsieur Philippe BIES  
Adjoint au Maire

Monsieur Michel DENEKEN  
Président

