

AOT-2021-...

ENTRE

L'Université de Strasbourg, établissement public à caractères scientifique, culturel et professionnel

Sise 4 rue Blaise Pascal, 67081 Strasbourg Cedex,

Immatriculée sous le SIRET n° 130 005 457 00010

Représentée par son Président, Monsieur Michel DENEKEN,

Ci-après désignée « Unistra »

ET

...

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques

Vu le Code de l'éducation

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET

L'Unistra met temporairement à la disposition de ... les locaux situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages à la villa KNOPF au 10 rue Schiller – 67000 STRASBOURG.

Les plans des surfaces sont joints en annexe 6.

Un état des lieux « entrant et sortant », joint en annexe, est dressé contradictoirement entre l'Unistra et ... A défaut de cet état des lieux, ... sera réputée avoir reçu les biens en parfait état.

Chaque partie désigne un responsable chargé du suivi de la convention :

Pour l'Unistra, la direction du patrimoine immobilier :

- Le pôle administratif, gestionnaire de la convention, pour toutes les questions d'ordre administratif et financier (Adresse mail : dpi-aot@unistra.fr).

- Le Vice-Président Patrimoine (à ce jour Monsieur MATT) pour toutes questions d'ordre contractuel.

Pour la société....

- Nom fonction
- Téléphone, adresse mail
-

ARTICLE 2 – DUREE

La présente convention est conclue du au....

Elle pourra être reconduite pour des périodes de trois ans après accord express du Président de l'Unistra et sur demande expresse du preneur.

Elle ne pourra pas excéder six ans dans sa totalité.

Trois mois avant la fin de la convention, l'Unistra se réservera le droit de prolonger la convention.

Elle ne pourra pas excéder la durée de conventionnement de l'Unistra avec la Direction Immobilière de l'Etat qui prendra fin le 31 décembre 2027 si cette dernière n'est pas renouvelée.

Toute prolongation, apportée à la présente convention, devra faire l'objet d'un avenant signé par les représentants habilités des parties.

Au terme de la convention, pour quelque cause que ce soit, l'université s'engage à respecter les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et à suivre les procédures d'attribution qui y sont inscrites. Le cas échéant les conditions financières de l'occupation pourront ainsi être revues.

ARTICLE 3 – CONDITIONS D'OCCUPATION

La présente convention est strictement personnelle. Elle n'est pas constitutive de droits réels au sens de l'article L. 2122-6 du Code général de la propriété des personnes publiques.

... s'engage à assurer l'entretien normal et régulier des biens mis à sa disposition. ... est tenue d'assurer à ses frais l'ensemble des réparations dites « d'entretien », au sens de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, et de la jurisprudence qui en découle. Il est notamment tenu à toutes les réparations ayant un caractère de périodicité, ou dues à l'usure ou à un cas fortuit.

Si ... souhaite réaliser des aménagements et/ou des travaux d'embellissement (remise en peinture des murs et ou des plafonds, rafraichissement des sols, petits travaux électriques...), elle doit en informer préalablement l'Unistra représentée par la Direction du Patrimoine Immobilier et obtenir l'autorisation expresse de réaliser les travaux en décrivant le projet à mettre en œuvre. Les devis sont également validés par la Direction du Patrimoine Immobilier.

Si ... souhaite installer des équipements importants, nécessitant des puissances électriques ou des conditions aérauliques/climatiques spécifiques, ou présentant une charge au sol importante, elle doit en informer préalablement l'Unistra représentée par la Direction du Patrimoine Immobilier et obtenir l'autorisation expresse de réaliser cette installation.

L'Unistra se réserve le droit de demander des modifications ou de les refuser en fonctions de ses contraintes immobilières.

Il appartient à ... d'assurer la réalisation desdits travaux ainsi que leur financement.

En aucun cas, des aménagements et/ou des travaux correspondant à des dépenses d'immobilisations dans la nomenclature comptable ne peuvent être réalisées par le titulaire de la présente convention.

Tout manquement à cette prescription entraîne des travaux de remise en état dont le coût sera supporté par

Le bâtiment étant classé ERP du groupe 5 de catégorie R, les aménagements et/ou travaux doivent respecter les chartes techniques et le cadre historique du bâtiment. Si une autorisation administrative (Autorisation de travaux, déclaration préalable...) est requise, l'UNISTRA est la seule autorité à même de déposer ledit dossier constitué par la société. Les frais complémentaires sont facturés par la Direction du Patrimoine Immobilier pour cette prestation après accord entre les parties.

A l'issue de la convention, les travaux réalisés par ... seront la propriété de l'Unistra. L'Unistra pourra exiger la remise dans leur état primitif, des biens mis à disposition aux frais de

Avant le départ de l'occupant pour quelque cause que ce soit, l'Unistra fera établir un état des lieux contradictoire et éventuellement un devis de remise en état des locaux.

Il est précisé qu'il ne s'agira que de réparations résultant de dégradations et non de l'usure normale des lieux.

Au vu des projets de développement durable dans lesquels l'Unistra est engagé, l'installation de système de climatisation n'est pas autorisée.

La présente convention ne donne pas automatiquement droit à des places de parking extérieures. Le preneur s'engage à respecter les règles de sécurité incendie du bâtiment.

Concernant toutes les questions de logistique, de maintenance de proximité et informatique liées au fonctionnement du bâtiment, l'Unistra sera représenté par le responsable logistique de la Direction des affaires logistiques intérieures (DALI) : Matthieu Mensch, dali@unistra.fr, tél : 03 68 85 61 38. La DALI coordonnera les demandes de ... entre les différentes direction/services ressources de l'établissement (DPI, Dnum, SPSE, ...)

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

... s'engage :

- à respecter et faire respecter les règles d'hygiène, de sécurité et d'environnement (la législation en vigueur et le cas échéant les règlements intérieurs spécifiques). Le règlement intérieur de l'Unistra est joint en annexe 1.

- à fournir et à tenir à jour une liste nominative de son personnel autorisé à intervenir dans les locaux mis à disposition¹.
- à souscrire une assurance en dommages pour ses propres biens incluant les extérieurs (vitrage, portes, stores...etc), en responsabilité civile et risques locatifs. Une copie de cette assurance devra être communiqué à la DPI à chaque échéance.
- à permettre l'accès aux biens mis à disposition aux services techniques de l'Unistra (ou des sociétés délégataires) pour toutes les opérations de maintenance ou d'entretien des locaux.

... déclare être en situation régulière au regard de ses obligations fiscales et sociales.

... communique chaque année son bilan financier, son bilan d'activité et son rapport moral (ces documents étant déjà déposés au tribunal) à l'Unistra.

Sous réserve de l'acceptation de la demande d'adhésion à OSIRIS, ... peut bénéficier d'un accès au réseau informatique de l'Unistra (ci-après dénommé « Osiris ») à la condition expresse de n'utiliser ce réseau qu'à des fins scientifiques et non commerciales et de respecter les dispositions de la charte Osiris annexée à la présente convention. En aucun cas, cet accès ne vaut autorisation d'accès aux ressources documentaires en ligne souscrites par l'Unistra. Toutes tentatives d'accéder à ces ressources et/ou de les utiliser seraient illégales et donneraient lieu à résiliation immédiate de la convention aux torts de

La demande d'adhésion à Osiris sera transmise par l'Unistra représenté au niveau du bâtiment hébergeur à l'adresse mail suivante : support@unistra.fr.

En cas de refus, le locataire pourra faire appel à un opérateur privé.

ARTICLE 5 – CONFIDENTIALITE

Chacune des parties et chaque membre de leur personnel s'engagent à protéger les informations confidentielles dont elles auraient pu prendre connaissance à l'occasion de leur présence dans les locaux contre toute divulgation.

A ce titre, il est entendu entre les parties que toutes les informations dont aurait pu prendre connaissance une partie en raison de sa présence dans les locaux de l'Unistra seront gardées par l'autre partie avec le même degré de précaution que celui qu'elle applique à ses propres informations confidentielles en utilisant les mesures appropriées pour leur protection, et qu'elle n'en fera aucun usage sans l'autorisation préalable de la partie divulgateur de ladite information confidentielle.

Cet engagement de confidentialité et de non-usage est valable pendant toute la durée de la présente convention et survivra à son échéance quelle qu'en soit la nature, pendant une durée de cinq ans.

Ne seront toutefois pas considérées comme confidentielles pour l'application du présent article les informations qui :

- seraient accessibles au public à la date de leur communication ou qui le deviendraient par la suite du fait d'un tiers de bonne foi,
- seraient à la date d'entrée en vigueur de la présente convention déjà connues par ... , preuve écrite devant en être apportée par celle-ci,

¹ La liste des personnels de l'occupant est annexée à la présente convention.

- ont été développées de manière indépendante et de bonne foi sans avoir eu accès à ces informations confidentielles, preuve devant en être apportée,
- seraient transmises en raison d'une loi ou d'une réglementation applicable obligeant ... à divulguer les informations confidentielles,
- devraient être transmises à la demande d'une juridiction légalement compétente enjoignant ... de divulguer les informations confidentielles. Dans ce cas, ... devra en avertir, dans les plus brefs délais, l'Unistra, de façon à ce qu'elle puisse le cas échéant prendre les dispositions légales pour s'y opposer. Dans ce dernier cas la divulgation sera limitée à ce qui est strictement nécessaire pour satisfaire à la demande dont il est question.

Les exceptions précitées ne sont pas cumulatives.

ARTICLE 6 – REDEVANCE

En contrepartie de la présente autorisation d'occupation, ... s'engage à verser une redevance dont les modalités de calcul sont les suivantes :

... est autorisé à occuper les locaux définis dans l'annexe 5 dont la surface utile nette (intégrant les circulations horizontales et les surfaces de certaines zones non transformables en bureaux ou en salles de réunion) est de 429,24m².

1^{ER} Etage : 223,52 m². Les terrasses ne sont pas incluses.

2^{ème} Etage : 205,72 m².

La redevance annuelle est répartie comme suit :

- 125,00 € HT par m² par an (hors charges). Soit un total annuel de 53 655,00 € H.T pour une surface de 429,24 m².

Ce montant est annuellement révisé selon l'indice INSEE du coût de la construction.

L'indice de référence initial est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet de la convention.

L'indice connu est le 2^{ème} trimestre de l'année 2021, soit l'indice 1821.

- 38 € HT le m² par an pour les charges (fluides, vérifications techniques réglementaires...). Soit un total annuel de 16 311,12 € HT pour une surface de 429,24 m².

Ce montant sera révisé annuellement en fonction des prix de l'énergie.

La redevance annuelle correspondant à la surface mise à disposition de xxx s'élève ainsi à **69 966,12 € H.T. par an.**

Le versement de cette redevance sera effectué ..., terme à échoir, pour un montant xxx € H.T.

La ou les places de parking sont mises à titre gracieux à la disposition de

L'occupant prend en charge les frais de fonctionnement concernant les surfaces occupées (poubelles, nettoyage, frais de gardiennage, etc.), les charges courantes liées au fonctionnement de leurs activités (courriers, copieurs, informatique, produits d'hygiène etc...) ainsi que les sommes prévues à l'article 8.

.... procédera au paiement auprès de l'agent comptable de l'UNISTRA sur le compte suivant :

Banque :	TPSTRASBOURG
BIC :	TRPUFRP1
IBAN :	FR76 1007 1670 0000 0010 0620 018

Pour chacun de ces montants, la T.V.A. sera en sus au taux en vigueur à la date respectivement de chaque facturation.

Chaque règlement sera effectué à trente jours suivant la date de facturation correspondante.

Les factures seront transmises à à l'adresse ci-dessous :

...

ARTICLE 7 TELEPHONIE ET INTERNET

Les frais téléphoniques, internet et autre frais (abonnement, consommations, etc.) sont à la charge de

ARTICLE 8 – IMPOTS, TAXES, DECLARATION

... doit supporter seul tous les impôts et taxes afférents à l'exploitation : licences, charges sociales, redevances, taxes et impositions de toute nature.

... doit s'acquitter, en sus de sa redevance, toutes les contributions, y compris l'impôt foncier et les taxes de toute nature, établies ou à établir, frappant le sol et les constructions, alors même qu'elles sont mises traditionnellement à la charge du propriétaire par la loi.

Les taxes foncières auxquelles sont actuellement, ou pourraient être assujettis l'Unistra concernant les biens mis à disposition sont refacturées à ... au prorata des m² mis à disposition.

ARTICLE 9 – INCESSIBILITE DES DROITS ET SOUS-LOCATION

... ne peut céder à un tiers les droits résultants de la présente convention, ni sous-louer les locaux qu'elle occupe.

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 4 471,25 €, correspondant à un mois de loyer (hors charge) et payable à la signature de la convention par chèque au nom de Monsieur l'Agent Comptable de l'Université de Strasbourg.

ARTICLE 11 – RESILIATION

L'autorisation d'occupation est consentie à titre précaire et révocable.

L'Unistra se réserve à tout moment la faculté de résilier la convention pour motif d'intérêt général.

En cas de manquement de ... à ses obligations, l'Unistra pourra résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé réception avec un préavis de 6 mois. Cette résiliation ne donnera lieu à aucune indemnisation de la part de l'Unistra.

... a la faculté de solliciter la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec accusé réception, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES

Tous les litiges nés de l'interprétation ou de l'exécution des clauses de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Strasbourg.

Pièces jointes :

- Annexe 1 : Règlement intérieur de l'Unistra.
- Annexe 2 : Etat des lieux et inventaire.
- Annexe 3 : Liste des personnels.
- Annexe 4 : Charte OSIRIS.
- Annexe 5 : Description des locaux occupés.
- Annexe 6 : Plans des surfaces.

Fait à Strasbourg le ... en deux exemplaires originaux,

Pour l'Université de Strasbourg	Pour ...
Date de signature :	Date de signature :
 Le Vice-Président Patrimoine	 Fonction
Nicolas MATT	