

IMMEUBLE 22 BIS RUE DUMONT D'URVILLE

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ASSOCIATION TEAM

° ° °

SERVICE DES AFFAIRES
FONCIERES ET DOMANIALES

team

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Monsieur Edgar MENGUY, Adjoint au Maire de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Monsieur le Maire portant délégation en date du 15 novembre 2004 et de la délibération du 18 MARS 2005 autorisant la signature de la convention,

D'UNE PART,

ET :

L'association TECHNIQUE EDUCATIVE ET ASSISTANCE MEDIATRICE (TEAM), dont le siège est situé à ROUEN 35 rue du Contrat Social, représentée par Monsieur FOUQUIER, Président, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du .

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:**I -EXPOSE**

La Ville de ROUEN est propriétaire d'un ensemble immobilier dit « ex-école Sévigné », situé 22 bis rue Dumont D'Urville, cadastré en section KY numéro 197.

Le bâtiment principal d'une superficie de 469m² a été libéré en novembre 2002 suite au départ de l'association PEP 76. La Ville a décidé de réhabiliter cet immeuble et lors de sa séance du 26 septembre 2003 le Conseil Municipal a adopté un programme de travaux de rénovation afin de permettre l'accueil d'associations dans des conditions de sécurité optimale.

Trois associations ont été choisies pour occuper les locaux dont l'association TEAM (TECHNIQUE EDUCATIVE ET ASSISTANCE MEDIATRICE) qui est installée actuellement dans un immeuble communal 35, rue du Contrat Social, devenu inadapté à ses activités, et qui doit être cédé par la Ville.

Il convient qu'une convention soit signée entre chaque association et la Ville de ROUEN afin de préciser les conditions de mise à disposition.

II - CONVENTION**Article 1er - OBJET****1.1 - Désignation**

La Ville de ROUEN met à disposition de l'association TEAM des locaux d'une superficie de 186m² situés au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier 22bis rue Dumont D'Urville à ROUEN et cadastrés en section KY 197.

Un plan descriptif des locaux est joint en annexe.

L'association bénéficie par ailleurs de la mise à disposition de deux salles de réunion dont l'utilisation est partagée avec les deux autres associations logées.

Le bâtiment dispose également d'une cour commune.

1.2 - Destination

Ces locaux permettent à l'association TEAM de transférer ses activités d'insertion sociale et professionnelle de jeunes handicapés mentaux, jusqu'alors exercées dans

l'immeuble 35 rue du Contrat Social.

Article 2 - DUREE

La présente convention prend effet à la date de sa signature et est conclue pour une durée de trois ans.

Article 3 - LOYER

La valeur locative annuelle des locaux, objets des présentes, est de 18 600€, en ce qui concerne les locaux utilisés à titre exclusif par l'association.

En ce qui concerne les parties communes, la valeur locative qui serait affectée à chacun est estimée à 6 333€/an.

La mise à disposition de ces locaux est consentie à titre gratuit.

Article 4 - CONDITIONS GENERALES

4.1 - L'occupant prend les lieux loués en l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Il déclare être informé de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement ; il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

Il est précisé que les locaux ont été entièrement rénovés avant la présente mise à disposition.

4.2 - Il s'engage à utiliser les locaux conformément à l'usage défini à l'article 1 ci-dessus. Aucune autre utilisation ne pourra être faite sans l'accord écrit et préalable de la Ville.

4.3 - L'immeuble étant occupé par trois associations, chacune utilise une partie à titre exclusif et une deuxième partie de façon partagée. Chaque occupant s'engage à tout mettre en œuvre pour que cette cohabitation se déroule dans les meilleures conditions. Les associations devront notamment s'entendre sur l'occupation des deux salles de réunions.

4.4 - L'occupant s'engage de manière générale à utiliser les locaux mis à sa disposition en bon père de famille et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

4.5 - L'occupant ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la présente convention. Il n'est pas plus autorisé à sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

4.6 - L'occupant est tenu de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

4.7 - L'occupant se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville. Il est précisé que les locaux ne peuvent accueillir sur leur totalité plus de 176 personnes.

Article 5 - POLICE - HYGIENE - SECURITE

5.1 Réglementation générale

L'occupant s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

De manière générale, et en dehors des travaux qui pourraient être pris en charge par la Ville avant entrée dans les lieux, l'occupant fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

5.2 Etablissement recevant du public

Les locaux mis à disposition étant destinés à accueillir du public, il est expressément rappelé que les locaux doivent être en permanence en situation de conformité avec les dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l'habitation relatives aux établissements recevant du public ainsi qu'avec les prescriptions du règlement de sécurité ou demandes de la commission de sécurité.

Le bâtiment est classé en établissement recevant du public E.R.P. de 5^{ème} catégorie de type W et de type secondaire L.

S'agissant d'un E.R.P. occupé par plusieurs associations, l'association TEAM est désignée, avec son accord, responsable unique du site en ce qui concerne la sécurité incendie, conformément à l'article R.123-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

S'agissant des aménagements intérieurs, l'occupant veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

Il appartiendra à l'occupant d'obtenir les autorisations ou avis nécessaires à l'ouverture au public des lieux mis à sa disposition.

L'occupant informera la Ville dans les meilleurs délais de toute modification de nature à avoir une incidence sur le classement de son activité au regard de la réglementation incendie.

Article 6 - ACCUEIL DE TIERS - UTILISATIONS PAR LA VILLE

6.1 - Accueil d'associations ou groupements tiers

L'accueil des associations ou groupements tiers n'est pas autorisé, sauf autorisation préalable expresse et écrite de la Ville.

Cette autorisation exceptionnelle intervient après agrément par la Ville de l'association ou du groupement que l'occupant bénéficiaire de la présente convention souhaite accueillir dans les locaux mis à sa disposition.

L'occupant est garant envers la Ville du respect par les groupements tiers de l'ensemble des règles et obligations résultant de la présente convention.

6.2 - Utilisations par la Ville

est sans objet

Article 7 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

7.1 - Responsabilité

L'occupant assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans les locaux mis à sa disposition.

L'occupant répond seul des dommages de toute nature subis par ses membres, les publics qu'il accueille ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 5 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Il est également convenu d'une façon expresse entre l'occupant et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux loués.

7.2 - Assurances

L'occupant doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées dans les équipements mis à disposition.

Il lui appartient également de faire assurer, par une compagnie solvable, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition.

La police souscrite couvrira ses biens meubles, les activités pratiquées dans les locaux, sa responsabilité locative, sa responsabilité à l'égard des cooccupants de l'immeuble et des tiers.

L'occupant s'engage à produire à toute réquisition de la Ville les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance.

Il fait son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurances couvrant les pertes d'exploitation.

En cas de sinistre, l'occupant ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

Article 8 - ENTRETIEN - REPARATION - TRAVAUX**8.1 - Entretien**

Chaque occupant s'engage à maintenir les lieux mis à sa disposition en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Chacun assure, à ce titre l'ensemble des réparations locatives telles que définies par les articles 1730, 1731 et 1754 du Code Civil et le Décret n°87-712 du 26 août 1987.

Les associations devront s'entendre sur l'entretien des locaux, notamment les parties communes (accueil, sanitaires, salles de réunions).

La Ville, quant à elle, ne sera tenue qu'aux grosses réparations relatives au clos et au couvert.

Chaque association, dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

En cas de manquement à cette obligation d'entretien, la Ville peut, un mois après mise en demeure restée sans effet, faire réaliser les réparations aux frais, risques et périls des occupants.

8.2 - Transformations

L'occupant ne peut apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux ou immeubles mis à sa disposition sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit de la Ville. Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge de l'occupant.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme de la convention.

8.3 - Travaux réalisés par la Ville

L'occupant devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Article 9 - CHARGES - FISCALITES

9.1 - Charges

Les fluides n'étant pas individualisés, chaque occupant remboursera à la Ville le montant de ses consommations en fluides calculé au prorata de la surface pour les parties qu'il occupe à titre exclusif.

En ce qui concerne les parties communes, la Ville calculera les consommations au prorata de la surface et divisera le montant obtenu par trois. Chaque association prend ainsi à sa charge une partie des dépenses.

9.2 - Fiscalité

L'occupant est tenu au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le Décret n°87-713 du 26 août 1987 ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes aux locaux qu'il occupe.

Article 10 - RESILIATION DE LA CONVENTION - CLAUSE RESOLUTOIRE

10.1 - Chacune des parties pourra résilier la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un délai de préavis de trois mois avant la fin souhaitée de la mise à disposition. Cette clause s'appliquera notamment dans le cas où l'occupant souhaiterait soit quitter les lieux, soit les acquérir. Les charges restent dues jusqu'au terme du préavis.

10.2 - La présente convention peut être résiliée par la Ville à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception en cas d'inexécution par l'occupant de l'une quelconque de ses obligations et notamment de ses obligations en matière de sécurité. Cette résiliation interviendra de plein droit à défaut pour l'occupant d'avoir satisfait à ses obligations un mois après réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation ne donnera lieu à aucune indemnisation.

Article 11 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

La mise à disposition prendra fin au terme de la présente convention sans que l'occupant puisse prétendre à aucun maintien dans les lieux ni à une quelconque indemnisation de la part de la Ville.

A l'expiration de la convention l'occupant devra remettre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libre de tous biens meubles ou encombrants.

A défaut, la Ville se réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais de l'occupant, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

Article 12 - ETAT DES LIEUX - VISITES

12.1 - Il est dressé, en présence des parties, un état des lieux contradictoire lors de l'entrée en jouissance et en fin d'occupation.

12.2 - La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant de la présente convention.

Fait à Rouen, le

**Pour le Maire,
Par délégation**

Pour l'association