

CONVENTION D'OCCUPATION DES LIEUX

ENTRE LES SOUSSIGNES,

Le Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet de Ville de Rouen (GIP/GPV de Rouen), sis Hôtel de Ville, place du Général de Gaulle à ROUEN, représenté par son Directeur Monsieur Pierre VIONNET.

L'ERBA (Ecole Régionale des Beaux-Arts de la Ville de Rouen), sise Hôtel de Ville, place du Général de Gaulle à Rouen, représenté par son Directeur Monsieur François LASGL.

Lesquels préalablement à la convention de d'occupation des lieux, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes de la convention d'occupation sous signatures privées en date à ROUEN du 25 août 2005 :

Entre l'Office Public d'Aménagement et de Construction ROUEN HABITAT, sis 5 place du Général de Gaulle, représenté par son Directeur Général, désigné dans les présentes par l'OPAC, ROUEN HABITAT, agissant en exécution de la Délibération n° 6 du Bureau de Conseil d'Administration du 29 juin 2004,

Et le Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet de Ville de Rouen (GIP/GPV de Rouen), sis Hôtel de Ville, place du Général de Gaulle à ROUEN, représenté par son Directeur Monsieur Pierre VIONNET,

Il a été autorisé la mise à disposition des appartements vacants de l'immeuble sis à ROUEN (76000) au 4 rue Luigi Cherubini.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

MISE A DISPOSITION PARTIELLE

Le GIP/GPV de Rouen, par ces présentes, met à disposition de l'ERBA (Ecole Régionale des Beaux-Arts de la Ville de Rouen), les deux appartements n°32 et n°33 situés au troisième étage de l'immeuble sis à ROUEN (76000) au 4 rue Luigi Cherubini.

Désignation :

Appartement N° 33 – type F4 – 79 m2 – cuisine – séjour – 3 chambres – salle de bains – toilettes -

Appartement N° 32 – type F 5 –96 m2 – cuisine – séjour – 4 chambres – salle de bain – pièce avec lavabo-toilettes -

Cette mise à disposition est faite aux conditions de la convention d'occupation sus-énoncée dans l'exposé, et en outre, sous les conditions qui suivent.

CARACTERISTIQUES DE LA CONVENTION D'OCCUPATION DES LIEUX

ARTICLE 1 - DUREE DU BAIL - CONGE - RECONDUCTION

1) Durée

La présente mise à disposition est consentie et acceptée pour une période commençant à courir le 19/05/2006 pour finir le 28/08/2006 conformément à la convention d'occupation des lieux liant le propriétaire Rouen Habitat et le locataire principal GIP/GPV de Rouen.

2) Congé - Expiration de la mise à disposition

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de trois mois.

En outre, le Bénéficiaire peut, à tout moment, notifier au GIP/GPV de Rouen son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de trois mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice.

En cas de congé notifié par le Bénéficiaire, celui-ci sera redevable des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose mise à disposition se trouve occupée avant la fin du délai par un autre bénéficiaire en accord avec le GIP/GPV de Rouen.

3) Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour une durée d'un an, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Les deux appartements mis à disposition sont destinés de manière provisoire à l'usage du service de la collectivité territoriale sus-nommée, à savoir la mise à disposition de locaux pour en faire des ateliers et des résidences d'artistes invités par l'Ecole. Cela signifie donc des espaces de travail et des espaces de nécessités de service liés à l'activité.

Le Bénéficiaire déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la fonction sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente mise à disposition est consentie et acceptée aux charges et conditions particulières suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne :

1) Etat des lieux

Le Bénéficiaire prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance.

En cas de cession de convention d'occupation des lieux autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés au Bénéficiaire.

2) Travaux - Entretien – Réparations

2-1) A la charge du GIP/GPV de Rouen

Le GIP/GPV de Rouen assure l'entretien courant du bâtiment, à savoir celui des parties communes.

2-2) A la charge du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire assure la remise en état des appartements sous-loués.

Le Bénéficiaire installe les câblages informatiques et téléphoniques dont il a besoin.

Le Bénéficiaire aura à sa charge l'entretien des équipements des lieux mis à disposition, ainsi que de l'ensemble des réparations dites locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure.

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de façon que le GIP/GPV de Rouen ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis-à-vis du GIP/GPV de Rouen garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du GIP/GPV de Rouen.

3) Garantie

Le Bénéficiaire devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des charges, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention d'occupation des lieux.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

Le Bénéficiaire devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le GIP/GPV de Rouen ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Bénéficiaire devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le Bénéficiaire dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du GIP/GPV de Rouen ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

De façon générale, le Bénéficiaire doit obtenir l'autorisation du GIP/GPV de Rouen s'il souhaite étendre l'usage des locaux mis à disposition.

4) Modification des lieux

Le Bénéficiaire ne pourra faire dans les lieux mis à disposition de construction ou de démolition, ni de percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

5) Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux mis à disposition par le Bénéficiaire, même avec autorisation du GIP/GPV de Rouen, deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du GIP/GPV de Rouen sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le GIP/GPV de Rouen ne pourra exiger le rétablissement des lieux mis à disposition dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le GIP/GPV de Rouen aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Bénéficiaire.

6) Impôts

Le Bénéficiaire acquittera ses contributions personnelles dont la taxe locative et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le GIP/GPV de Rouen pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit auprès du GIP/GPV de Rouen, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Il est ici précisé en tant que de besoin que le Bénéficiaire supportera l'impôt foncier grevant les lieux mis à disposition et prévus dans les charges.

7) Consommation d'eau, de gaz et d'électricité

Le Bénéficiaire acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au GIP/GPV de Rouen), de gaz, d'électricité (sur la partie des communs uniquement), et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations des dits compteurs ; étant précisé que le GIP/GPV de Rouen est exonéré de responsabilité pour le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

8) Visite des lieux

En cas de mise en vente des locaux mis à disposition, ou en cas de cessation de mise à disposition, dans les trois derniers mois précédant la fin de celle-ci, le Bénéficiaire devra laisser visiter les locaux mis à disposition, par tout amateur, accompagné du GIP/GPV de Rouen ou de son représentant.

Le Bénéficiaire devra laisser le GIP/GPV de Rouen visiter les lieux mis à disposition au moins une fois par an pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état.

Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

9) Assurances

Le Bénéficiaire devra faire assurer contre l'incendie pendant tout le cours de la présente convention à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du GIP/GPV de Rouen.

Si l'activité exercée par le Bénéficiaire entraînait soit pour le GIP/GPV de Rouen, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Bénéficiaire devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

10) Cession et mise à disposition

Le Bénéficiaire devra occuper les locaux par lui même. Il ne pourra céder son droit à la présente convention, ni mettre à disposition à nouveau, ni même prêter, en tout ou partie, les locaux mis à disposition, sans le consentement exprès et écrit du GIP/GPV de Rouen.

11) Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

12) Remise des clefs

Le Bénéficiaire devra remettre les clés des lieux mis à sa disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le Bénéficiaire et leur acceptation par le GIP/GPV de Rouen ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Bénéficiaire le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses de la présente convention.

13) Non-responsabilité du GIP/GPV de Rouen

Le GIP/GPV de Rouen ne garantit pas le Bénéficiaire, et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition, notamment en cas d'inondation, voire de fuite d'eau.

Le Bénéficiaire devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, le Bénéficiaire devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du GIP/GPV de Rouen soit entièrement déchargée.

ARTICLE 4 - LOYER ET CHARGES

Loyer

La présente convention de d'occupation des lieux est consentie et acceptée à titre gracieux.

Charges

Accessoirement, le Bénéficiaire remboursera au GIP/GPV de Rouen sa quote-part dans les charges récupérables, y compris la taxe foncière grevant les lieux mis à disposition.

Ces charges seront exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose occupée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations effectuées sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- des consommations d'eau, de gaz, d'électricité (sur la partie des communs uniquement) et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux occupés,
- des impositions et taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la fiscalité y afférent, qui correspondent à des services dont le Bénéficiaire profite directement.

Les charges récupérables feront l'objet de provisions mensuelles payables à terme échu et d'une régularisation annuelle.

La provision périodique est fixée par mois à 220 € pour l'appartement n°32 et à 185 € pour l'appartement n°33, soit un total de 405 €. Ce montant pourra être modifié au cours de la mise à disposition. Toute modification notifiée au Bénéficiaire devra être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou d'un budget prévisionnel.

Un mois avant la régularisation annuelle, le GIP/GPV de Rouen devra en communiquer au Bénéficiaire le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du Bénéficiaire.

Tous paiements auront lieu entre les mains du GIP/GPV de Rouen sus-dénommé ou à tout autre endroit désigné par lui.

ARTICLE 5 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les conditions de la présente convention d'occupation des lieux sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de charges ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions de la présente mis à disposition, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le GIP/GPV de Rouen de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, la présente mise à disposition sera résiliée de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le Bénéficiaire refusait de quitter les lieux mis à disposition, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Fait à

Le

En autant d'exemplaire que de parties.

Pour le GIP/GPV de Rouen
Le directeur, P. VIONNET

Pour le bénéficiaire
Le directeur de l'ERBA,.F. LASGI