

IMMEUBLE 277 ROUTE DE DARNETAL
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

° ° °

**SERVICE DES AFFAIRES
FONCIERES ET DOMANIALES**

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 1er mars 2007 et de la
délibération du 29 juin 2007 autorisant la signature de la
convention,

D'UNE PART,

ET :

L'antenne rouennaise des Restaurants du Cœur, dont le siège
est situé à ROUEN 45A, rue Saint-Julien, représenté par M.....
....., agissant en cette qualité
en vertu d'une décision du Conseil d'Administration du
....

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

I -EXPOSE

L'association des Restaurants du Cœur a dû quitter les locaux qu'elle occupait 12, rue Nétien à ROUEN, cet immeuble étant inclus dans le périmètre de l'opération de reconversion des Docks et Entrepôts et donc voué à démolition.

La Ville de ROUEN a donc proposé à l'association de s'installer dans l'immeuble communal situé 277 route de Darnétal, jusqu'alors occupé en partie par le Groupement pour l'Insertion des Handicapés Physiques (G.I.H.P.) et la Fédération des Malades et Handicapés.

Il convient donc qu'une convention de mise à disposition soit signée entre l'antenne rouennaise des Restaurants du Coeur et la Ville de ROUEN.

II - CONVENTION

Article 1er - OBJET

1.1 - Désignation

La Ville de ROUEN met à la disposition de l'antenne rouennaise des Restaurants du Cœur l'immeuble communal situé 277, route de Darnétal et cadastré en section EL sous le numéro 113.

L'immeuble comporte un rez-de-chaussée et un premier étage d'une superficie respectivement d'environ 177m² et 233m², soit une surface totale d'environ 410m².

La démolition des locaux de la rue Nétien devant intervenir au plus tard à la mi-mai, les Restaurants du Cœur ont été autorisés à s'installer dans les locaux de la route de Darnétal les 12 et 13 avril 2007. Le G.I.H.P. reste présent jusqu'à l'automne et ne déménagera qu'à l'issue des travaux réalisés par la Ville dans ses nouveaux locaux. En attendant ces associations devront cohabiter.

La F.M.H. conserve son atelier de réparation de fauteuils roulants dans un petit local contigu avec entrée indépendante.

Un plan des locaux est joint en annexe.

1.2 - Destination

Ces locaux permettent à l'association de transférer les

activités qu'elle exerçait dans les locaux de la rue Nétien en faveur des personnes en situation de précarité : accueil des familles, distribution de colis alimentaires, relais bébés, relais vestiaires.

Article 2 - DUREE

Sous réserve des dispositions des articles 10 et 11 ci-après, la présente convention est conclue pour une durée de dix années.

Elle prend effet à la date du 2007.

Article 3 - LOYER

La valeur locative annuelle des locaux, objets des présentes, est estimée à 36 900€.

Toutefois, compte tenu du caractère caritatif des activités de l'association, un abattement est appliqué sur le montant du loyer réglé par l'association, équivalent à ce qui est déjà accordé sur les autres sites. L'association règle donc un loyer annuel de 3 690€, soit 10% de la valeur locative de l'immeuble.

Le loyer sera réglé chaque mois, avant terme, auprès de Monsieur le Trésorier Principal Municipal, 110/112 avenue du Mont-Riboudet au vu de l'avis à payer transmis par ses soins. Le premier loyer sera émis lorsque le G.I.H.P. aura quitté les lieux et laissé ses locaux à disposition des Restaurants du Coeur.

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. Un état des lieux d'entrée a été effectué contradictoirement le 2 mai 2007. Il est annexé à la présente convention.

4.2 - Les Restaurants du Coeur s'engagent 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 - Une pièce est laissée à disposition de la Fédération des Malades et Handicapés qui conserve son atelier de réparation de fauteuils roulants. L'occupant s'engage à tout mettre en œuvre pour que cette cohabitation se déroule dans les meilleures conditions.

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.

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.

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

Pour le cas où le local mis à disposition serait destiné 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.

Il devra particulièrement veiller à ce que le premier étage, compte tenu de sa configuration, ne puisse accueillir en même temps plus de 19 personnes.

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

L'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. Il assure, à ce titre l'ensemble des réparations locatives telles que définies

par les articles 1730, 1731 et 1754 et le Décret n°87-712 du 26 août 1987.

La Ville prendra à sa charge l'entretien des extincteurs, les contrôles périodiques des installations électriques, de gaz et l'alarme incendie. L'occupant n'est pas autorisé à accéder à la chaufferie.

La Ville sera tenue aux grosses réparations relatives au clos et au couvert.

L'occupant, 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 de l'occupant.

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

L'occupant prend à sa charge toutes ses consommations de

fluides : eau, électricité, chauffage. Les compteurs resteront ouverts au nom de la Ville tant que le G.I.H.P. est présent dans les lieux. Le remboursement des consommations se fera au prorata des surfaces occupées.

Au départ du G.I.H.P., les Restaurants du Cœur prendront les compteurs à leur nom.

L'occupant est tenu au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le Décret n°87-713 du 26 août 1987.

9.2 - Fiscalité

L'occupant rembourse le montant de 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 pour l'occupant et moyennant un préavis de six mois pour la Ville. Les loyers et 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 ou de non respect du règlement intérieur. 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

Au terme de la présente convention, les parties décideront d'un commun accord de prolonger ou non l'occupation. Dans l'affirmative une nouvelle convention sera signée entre les parties.

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.

En aucun cas, la Ville ne devra verser une quelconque indemnité.

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

**Edgar MENGUY
Adjoint chargé
de l'Urbanisme**