

IMMEUBLE COMMUNAL
DOMAINE PUBLIC DE LA VILLE
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

o o o

**SERVICE DES AFFAIRES
FONCIERES ET DOMANIALES**
Union locale / Syndicat FO

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Monsieur Jean-Marie TISSOT, 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 3 novembre 2003 et de la délibération du _____ autorisant la signature de la convention,

D'UNE PART,

ET :

L'Union Locale des syndicats FO de ROUEN, syndicat régi par les dispositions de la Loi du 21 mars 1884, relative à la création des syndicats professionnels, représentée par M.Gérard BOTTE, Secrétaire,

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

I –EXPOSE

L'Union Locale des syndicats FORCE OUVRIÈRE de ROUEN est logée depuis le 4 juillet 1960 dans un immeuble communal situé 28 rue des Arsins à ROUEN.

Cet immeuble étant devenu vétuste, la Ville de ROUEN souhaite l'intégrer dans un projet urbain sur le secteur du bâtiment. Dans ce cadre, il a été proposé de transférer le siège de FO dans une partie des locaux désaffectés de l'école primaire Jules Ferry, située rue de l'Enseigne Renaud à ROUEN.

Il convient donc qu'une convention soit établie entre la Ville de ROUEN et l'Union Locale des syndicats FO de ROUEN, fixant les conditions d'occupation de ces locaux, et résiliant la convention existante.

II - CONVENTION

Article 1er – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville met à disposition de l'Union Locale des syndicats FO de ROUEN une partie du bâtiment situé rue de l'Enseigne Renaud et relevant du groupe scolaire Jules Ferry (école élémentaire).

Cet immeuble se compose d'anciennes salles de classes et d'un ancien logement de fonction, le tout reconverti en bureaux, répartis sur un rez-de-chaussée et deux niveaux. Il comporte également des caves situées en sous-sol.

Le syndicat FO dispose de la totalité du premier étage de l'immeuble tant sur la partie école que sur la partie logement, d'un local « reprographie » et d'une salle de réunion au rez-de-chaussée ainsi qu'un local « archives » au sous-sol (Cf. plans en annexe 1)

La superficie totale des locaux mis à disposition est de 338 m² environ.

L'utilisation de la salle de réunion du rez de chaussée sera mutualisé ponctuellement avec l'Association « Maison de quartier du Mont Gargan ».

De même, le syndicat FO pourra utiliser ponctuellement la salle de réunion mise à disposition de ladite association.

Pour les parties des locaux à usage partagé, un règlement d'utilisation sera établi ultérieurement.

1.2 – Destination

La partie de l'immeuble mise à disposition est destinée à accueillir le siège social de l'Union Locale des syndicats FO de ROUEN.

1.3 – Domanialité publique

Il est expressément spécifié que cette propriété de la Ville fait partie du domaine public communal.

Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions de l'article 10 ci-après, et sous condition suspensive de l'approbation du Conseil Municipal, la présente prend effet à la date de sa signature. Elle sera conclue pour une période de cinq ans.

Article 3 – LOYER ET CHARGES

3.1 – Loyer

La valeur locative de ce local est de 60 euros par m² utile par an (Estimation du service des Domaines). La valorisation des locaux mis à disposition s'élève donc à 20 280 Euros.

Toutefois, compte tenu de l'intérêt local des activités du syndicat, la mise à disposition de ces locaux est consentie à titre gracieux.

3.2 – Fiscalité

L'Union Locale est tenue 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'elle occupe.

Elle prendra également à sa charge la taxe d'habitation.

3.3 – Charges diverses

L'Union Locale supportera les frais de consommation de tous les fluides (chauffage, électricité et eau) pour la part des locaux qu'elle occupe.

Ces charges seront réparties entre les différents utilisateurs au prorata des surfaces accordées.

L'Union Locale prendra en charge ses abonnements et ses communications téléphoniques et Internet.

Article 4 - CONDITIONS GENERALES

4.1 – L'Union Locale prend les lieux loués en l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Elle déclare être informée de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement ; elle contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état. La Ville s'engage toutefois à réaliser dès que possible les travaux précisés en annexe 2.

4.2 – L'Union Locale 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'Union Locale 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.

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

4.5 – L'Union Locale est tenue 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.

4.6 – L'Union Locale se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

Article 5 - POLICE - HYGIENE - SECURITE

5.1 Réglementation générale

L'Union Locale 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'Union Locale 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.

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

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

L'Union Locale 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 du tiers que l'Union Locale bénéficiaire de la présente convention souhaite accueillir dans les locaux mis à sa disposition.

L'Union Locale est garante 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

Sans objet.

6.3 – Autres utilisations

La Ville s'engage à ne pas mettre à disposition les locaux vacants du bâtiment à des associations ou structures autres dont la proximité pourrait gêner le bon fonctionnement du syndicat.

Article 7 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

7.1 - Responsabilité

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

L'Union Locale répond seule des dommages de toute nature subis par ses membres, les publics qu'elle 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'Union Locale et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont l'Union Locale pourrait être victime dans les lieux loués.

7.2 - Assurances

L'Union Locale 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 co-occupants 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'Union Locale 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. Elle 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.

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

L'entretien des parties communes, escalier principal et hall d'entrée, sera effectué par la Ville.

L'Union Locale, 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'Union Locale 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'Union Locale.

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'Union Locale 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 10 - RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

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 quitter les lieux. Les charges restent dues jusqu'au terme du préavis.

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'Union Locale 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'Union Locale d'avoir satisfait à ses obligations un mois après réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

A raison de la domanialité publique du bâtiment occupé, la Ville peut, pour tous motifs tirés de l'intérêt général, résilier à tout moment et sans indemnité la présente convention.

La résiliation est alors notifiée par lettre recommandée avec avis de réception six mois avant sa prise d'effet.

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'Union Locale 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'Union Locale 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'Union Locale, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

Article 12 – RENOUELEMENT

A l'issue de la présente, le renouvellement de la convention pourra être décidé d'un commun accord.

Une nouvelle convention fixant les conditions d'occupation devra alors être signée après accord exprès des parties. La Ville devra, par courrier avec accusé réception, au moins 6 mois avant l'expiration, indiquer à l'occupant sa position quant au renouvellement de celle-ci.

Article 13 - ETAT DES LIEUX - VISITES

13.1 – Etat des lieux

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

13.2 – Visites

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. Sauf caractère d'urgence, la Ville informera l'occupant de son souhait de visite et un rendez-vous commun sera fixé.

Fait à Rouen, le

**P. Le Maire,
L'Adjoint délégué**

**P. L'Union Locale,
Le Secrétaire**

Jean-Marie TISSOT

Gérard BOTTE