

UNION LOCALE CGT DE ROUEN
IMMEUBLE COMMUNAL
DOMAINE PUBLIC DE LA VILLE
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

° ° °

Direction des Ressources Humaines
Organisation et Modernisation des Services
Union locale / Syndicat CGT

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 14 mars 2006 et sous réserve de la délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2007 autorisant la signature de la convention,

D'UNE PART,

ET :

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

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

I – EXPOSE

L'Union Locale de la Confédération Générale du Travail (CGT) de ROUEN était logée depuis 1963 dans un immeuble communal situé 38 du Renard à ROUEN.

Cet immeuble étant devenu vétuste, la Ville de ROUEN a décidé, par délibération en date du 16 juillet 1996, reloger l'Union Locale CGT dans des locaux situés 26 à 30bis avenue Jean Rondeaux qu'elle a acquis à cet effet, et également pour l'hébergement de structures associatives.

Depuis novembre 2000, l'Union Locale CGT de ROUEN occupe ces locaux sans titre.

Il convient donc qu'une convention soit établie entre la Ville de ROUEN et l'Union Locale CGT de ROUEN, fixant les conditions d'occupation de la propriété 26/30bis avenue Jean Rondeaux.

II - CONVENTION

Article 1er – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville met à disposition de l'Union Locale CGT de ROUEN une partie de l'ensemble immobilier situé 26/30bis avenue Jean Rondeaux à ROUEN. Les locaux mis à disposition sont constitués :

du bâtiment principal se situant en arrière de la parcelle et se composant :

- d'un rez de chaussée d'une surface de 506 m²,
- d'un premier étage d'une surface de 136 m²,
- d'un second étage d'une surface de 136 m²,
- d'un troisième étage « Mezzanine » d'une surface de 44 m²,

et d'une partie du bâtiment situé en façade de l'avenue Jean Rondeaux constitué :

- d'un rez de chaussée d'une surface de 35 m²
- d'un premier étage d'une surface de 35 m²
- d'un second étage d'une surface de 35 m².

Les plans des locaux mis à disposition sont joints en annexe.

La cour de l'ensemble immobilier, à usage de parking, est également mise à disposition. Toutefois, celle-ci relève d'un usage partagé avec les divers occupants associatifs accueillis par la Ville dans les autres dépendances de l'ensemble immobilier.

La surface utile brute totale des locaux mis à disposition, hors sous-sol et cour, est de 927 m².

1.2 – Destination

La partie de l'immeuble mise à disposition est destinée à accueillir le siège de l'Union Locale CGT de ROUEN.

1.3 – Domanialité publique

Il est expressément spécifié que l'ensemble immobilier situé 26/30bis avenue Jean Rondeaux fait partie du domaine public communal.

Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions de l'article 10 ci-après, la présente convention est conclue pour une période de cinq ans.

Article 3 – LOYER ET CHARGES

3.1 – Loyer

La valeur locative de ce local est de 75 euros par m² utile par an (estimation du service des Domaines). La valorisation des locaux mis à disposition s'élève donc à 69 525€.

Toutefois, compte tenu de l'intérêt local des activités du syndicat, et de la prise en charge de l'hébergement de la section communale CGT des Territoriaux de la Ville de ROUEN, prévue à l'article 6.2, 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 et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes aux locaux occupés.

3.3 – Charges diverses

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

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 mis à disposition 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.

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 – Sans faire obstacle aux dispositions de l'article 6.2, 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 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 et les textes en vigueur.

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, 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 les locaux mis à disposition seraient destinés à accueillir du public, il est expressément rappelé qu'ils 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 – Hébergement de la section communale

L'Union Locale s'engage à héberger la section communale CGT des Territoriaux de ROUEN, celle-ci ayant refusé la proposition de local formulée par la Ville conformément à l'article 3 du décret 85-397 relatif à l'exercice du droit syndical dans la fonction publique territoriale.

Cet hébergement prendra la forme au minimum d'un local permanent et de la mise à disposition ponctuelle d'une salle de réunion.

L'Union Locale et la section communale CGT des Territoriaux de ROUEN règlent directement entre elles les modalités de mise à disposition de locaux. Aucun remboursement de quelque nature que ce soit ne pourra être exigé de la Ville.

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. La Ville ne pourra pas être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

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

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, à la charge de l'Union Locale, seront effectués sous le contrôle de la Ville et.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville sans qu'ils donnent 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, 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 prévues par cette convention, 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 libres, 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 Général

Jean-Marie TISSOT

Guy WURCKER