

**IMMEUBLES ROUTE DE DARNETAL ET RUE DU TOUR
FEDERATION UNIE DES AUBERGES DE JEUNESSE
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION**

° ° °

**SERVICE DE L'ACTION ET
DU CONSEIL JURIDIQUES**

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Madame Valérie FOURNEYRON, Maire de ROUEN, agissant au nom et pour le compte de celle-ci en exécution d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2009,

D'UNE PART,

ET :

La Fédération Unie des Auberges de Jeunesse, Association Loi de 1901, dont le siège social est situé à PARIS 27 rue Pajol (18è), représentée par Madame Edith ARNOULT-BRILL, Secrétaire Général, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Comité Directeur du

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIVIT:**I –EXPOSE**

La Ville de ROUEN est propriétaire d'un ensemble immobilier comprenant une maison de maître et une ancienne teinturerie dit « Teinturerie Auvray », situés à l'angle de la route de Darnétal et de la rue du Tour à ROUEN. Cet ensemble, en raison de sa situation géographique et de sa desserte par le Transports Est Ouest Rouennais T.E.O.R., est apparu comme le lieu le plus adapté à l'implantation d'une auberge de jeunesse.

Aussi la Ville de ROUEN et l'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F. Normandie) ont procédé à la réhabilitation du site « Auvray » et il convient désormais qu'une convention fixant les conditions de leur mise à disposition soit signée au profit de la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse qui assurera la gestion de l'équipement.

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

La Ville de ROUEN met à la disposition de la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (F.U.A.J.) un ensemble immobilier à l'angle de la route de Darnétal et de la rue du Tour à ROUEN, situé sur la parcelle cadastrée en section EL sous les numéros 181 (ancienne maison de maître)-150 et 183 (ancienne teinturerie Auvray). Sont également mis à disposition les terrains situés sur les parcelles EL 184-182-134.

Une partie des terrains est affectée à usage de parking pour les personnes accueillies à l'auberge de jeunesse.

La F.U.A.J. ne disposera pas du sous-sol de la maison de maître.

Sont joints en annexe un plan cadastral, un descriptif des locaux, un dossier technique comportant le dossier d'ouvrages exécutés (D.O.E.) et le dossier d'interventions ultérieures sur ouvrages (D.I.U.O.).

1.2 – Destination

Ces biens sont exclusivement destinés à accueillir l'activité d'une auberge de jeunesse dédié notamment à l'accueil de la mobilité internationale des jeunes dans le but de promouvoir le respect de la diversité culturelle. L'auberge de jeunesse sera classée dans la catégorie 4 sapins.

Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-après, la présente convention est conclue pour une durée de dix années.

Elle prend effet à la date du lundi 1er février 2010.

Article 3 - LOYER

La valeur locative annuelle des locaux a été estimée par l'Administration des Domaines à 44 700€.

Le montant du loyer annuel se compose d'une part fixe et d'une part variable, fixées dans les conditions suivantes :

Part fixe

1ère année : 5 000€
2ème année : 8 000€
3ème année : 10 000€
4ème année : 15 000€
5ème à 10ème année : 22 000€

La part fixe du loyer sera révisée annuellement en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Part variable

A partir de 20 000 nuitées, la Ville facturera à la FUAJ toute nuitée nouvelle au prix d'un euro la nuitée.

Les loyers seront payés auprès de la Trésorerie Principale Municipale 110/112 avenue du Mont-Riboudet au vu des avis de loyers qui seront adressés par ses soins à la FUAJ.

Les parts fixes et variables seront adressés séparément à la FUAJ. Le loyer correspondant à la part fixe sera adressé les 1er janvier et 1er juillet de chaque année. En ce qui concerne l'année 2010, le premier avis couvrira la période du 1er février au 30 juin 2010.

Le montant de la part variable sera adressé dans le courant du mois de janvier suivant la clôture de l'exercice, lorsque sera connu le nombre annuel de nuitées.

Article 4 - CONDITIONS GENERALES

4.1 – Le preneur bénéficie d'un lieu qui vient de faire l'objet d'une réhabilitation. Il prend donc les lieux loués en l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Il déclare être informé de leur état effectif 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 sera effectué contradictoirement.

4.2 – Le preneur 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 – Le preneur 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 – Le preneur ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la présente convention. Il n'est pas autorisé à sous-louer les biens mis à sa disposition .

4.5 – Le preneur 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.

Article 5 – CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments sont mis à disposition du preneur avec le mobilier nécessaire à la gestion d'une auberge de jeunesse.

Un inventaire du mobilier fourni par la Ville est joint à la présente convention.

La Ville prend à sa charge le remplacement du mobilier durant le temps de validité des garanties, à l'exception du remplacement du mobilier qui aurait été dégradé ou cassé notamment par acte de vandalisme et qui serait alors à la charge du preneur. A l'échéance des garanties, le remplacement du mobilier sera à la charge du preneur.

Article 6 - POLICE - HYGIENE - SECURITE

6.1- Réglementation générale

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

Le preneur fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec l'activité exercée 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.

6.2- 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.

Tout aménagement intérieur devra être soumis à l'accord préalable du propriétaire.

L'occupant veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

Article 7 – UTILISATIONS PAR LA VILLE

La Ville se réserve le droit d'utiliser ponctuellement pour ses besoins les salles de

réunions, salle de restauration, cuisine.

Le preneur sera informé au plus tard un mois à l'avance des dates d'utilisation souhaitées par la Ville.

En fonction de la nature des besoins et de leur évolution, une convention de partenariat pourra être mise en oeuvre entre la Ville et la FUAJ.

Article 8 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

8.1 - Responsabilité

Le preneur assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans les locaux mis à sa disposition.

Le preneur répond seul des dommages de toute nature subis par ses membres, personnels, publics accueillis 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 le preneur et Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

8.2 - Assurances

Le preneur 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 et pour les biens lui appartenant en propre.

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.

Le preneur 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, le preneur ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

Article 9 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

9.1 – Entretien-Travaux

La Ville est tenue aux grosses réparations relatives au clos et au couvert, y compris celles qui seraient nécessitées par de nouvelles normes liées à la sécurité.

Le preneur 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, y compris les espaces extérieurs. Il 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 mises aux normes en cours d'exploitation rendues nécessaires de par la réglementation sont à la charge de la Ville.

Le preneur 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 du preneur.

La Ville assure le suivi de l'installation de géothermie.

Un tableau récapitulatif de la périodicité des vérifications des équipements est joint en annexe.

9.2 – Transformations

Il est précisé que les deux bâtiments et les parcelles sont inscrits en totalité au titre de l'inventaire des Monuments Historiques. Les escaliers existants dans la maison de maître, le plancher haut de la salle de réunion (sommiers et solives) et les pignons en briques ont été conservés. Une coursive vitrée le long de la façade nord de la teinturerie a été créée afin de ne pas masquer le bâtiment d'origine.

Le preneur ne peut apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit de la Ville.

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge du preneur.

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.

9.3 – Travaux réalisés par la Ville

Le preneur 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 – SERVITUDE

Un aqueduc en brique abritant la conduite principale d'eau potable desservant la Ville

de ROUEN est situé sous la teinturerie.

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise devra avoir accès à cet ouvrage à tout moment, par l'intérieur de l'ancienne teinturerie. Une serrure à double canon sera posée permettant cet accès.

Article 11 – CHARGES – FISCALITE

11.1 - Charges

Le preneur prend à sa charge tous les abonnements et consommations de fluides : eau, électricité, gaz.

Le preneur est tenu au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le Décret n°87-713 du 26 août 1987 modifié par le Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008.

11.2 – Fiscalité

Le preneur règle le montant de toutes les impositions liés aux biens mis à disposition : taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'habitation.

Article 12 - RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

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

12.2– La Ville et la FUAJ ont la faculté de résilier la présente convention aux conditions suivantes :

- chacune des parties doit notifier à l'autre partie son intention par lettre recommandée avec avis de réception, au moins six mois à l'avance à compter de la présentation de la lettre recommandée susvisée.

- la FUAJ doit être à jour des sommes dues à la Ville

En aucun cas, la résiliation ne donnera lieu à indemnisation.

Article 13 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

Un an avant le terme de la présente convention, les parties conviennent de se rencontrer pour décider du renouvellement de la convention et de ses modalités.

A l'expiration de la convention le preneur devra remettre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libre de tous encombrants. Le mobilier mis à disposition par la Ville devra également être remis en bon état.

A défaut, la Ville se réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais du preneur, les travaux, le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux et le remplacement du mobilier.

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

Article 14 - ETAT DES LIEUX - 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.

Article 15 – LITIGES

Les parties conviennent de mettre en oeuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de l'interprétation de cette convention. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis aux tribunaux de ROUEN compétents.

Fait à Rouen, le

Le Maire de ROUEN,

la F.U.A.J.