

**IMMEUBLES 51-55-57, RUE DESSEAUX
ASSOCIATION LES RESTAURANTS DU CŒUR
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION**

° ° °

**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES
SERVICE DE L'ACTION
ET DU CONSEIL JURIDIQUES**

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Monsieur Yvon ROBERT, Adjoint au Maire de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Madame le Maire portant délégation en date du 9 septembre 2010 et de la délibération du 01 octobre 2010 autorisant la signature de la convention,

D'UNE PART,

ci-après dénommée LA VILLE,

ET :

L'association Restaurants du Cœur – Relais du Cœur de la région rouennaise, représentée par M.....,, agissant en cette qualité en vertu de

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommée LE PRENEUR,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

I –EXPOSE

La Ville de ROUEN a acquis, via l'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F. Normandie), trois propriétés consistant en un entrepôt avec cour et deux maisons situées 51-55 et 57 Desseaux à ROUEN à titre de réserves foncières dans le cadre de la future gare d'agglomération.

La Ville est subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire et est donc notamment autorisée à consentir sur tous les biens acquis par l'E.P.F. Normandie des concessions temporaires.

Ces biens, qui ne sont pas concernés immédiatement par les aménagements liés au projet d'urbanisme à venir, pourraient accueillir temporairement les activités de l'association départementale des Restaurants du Coeur. Cette implantation permettrait d'une part de libérer les locaux actuellement occupés par l'association 26 rue des Murs Saint-Yon, retenus pour accueillir une nouvelle école élémentaire, d'autre part de libérer le rez-de-chaussée de l'immeuble 45A rue Saint-Julien devenu trop exigü. L'association regroupe ainsi les activités qu'elle exerce rive gauche sur un site unique.

Il convient qu'une convention fixant les conditions de ces mises à disposition soit signée entre l'association et la Ville de ROUEN.

II - CONVENTION

Article 1er – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville de ROUEN met à la disposition de l'association départementale des Restaurants du Cœur les propriétés ci-dessous indiquées :

- 51, rue Desseaux – parcelle MR 226
entrepôt avec cour – surface de la parcelle 1 009m²
- 55, rue Desseaux – parcelle MR 190
maison sur deux étages avec un rez-de-chaussée comportant une pièce avec coin cuisine – un premier étage avec une pièce et une salle d'eau avec WC – un deuxième étage avec deux pièces mansardées, une petite cour
chauffage électrique
- 57, rue Desseaux = parcelle MR 183
maison sur un étage avec un rez-de-chaussée comportant une cuisine, un séjour, deux pièces dont une petite (ancienne lingerie) – un étage avec trois pièces, une salle de bains, WC
Une cave, un garage, un jardin
chauffage gaz au rez-de-chaussée et électrique à l'étage

L'accès aux deux maisons se fait par un passage commun en indivision.

Un plan cadastral est joint en annexe.

1.2 – Destination

Ces trois propriétés sont destinées à accueillir les activités de l'association départementale des Restaurants du Cœur.

51 rue Desseaux

L'état du bien ne permet pas une installation immédiate de l'association. La Ville assure la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser, à concurrence de 200 000€ HT. Au-delà de cette somme, les Restaurants du Cœur prennent à leur charge tous les aménagements nécessaires. Les travaux réalisés par la Ville consistent dans le nettoyage de la cour (désherbage, désouchage,...), la remise en état de la grille clôturant le site, l'installation d'une structure au sein de l'entrepôt, positionné en accord avec l'association, et comportant les branchements électriques, la remise à neuf des sanitaires et la mise en place de tous les moyens ayant trait à la sécurité d'un bâtiment qui a vocation à accueillir du public (sorties de secours, extincteurs,...).

Ce lieu est destiné à accueillir les bénéficiaires de l'association départementale des Restaurants du Cœur, reçus depuis fin 2005 dans la propriété communale 26 rue des Murs Saint-Yon. L'association s'engage à déménager en avril 2011 afin de permettre la réalisation des travaux de la future école élémentaire pressenti sur la rive gauche de Rouen.

55 rue Desseaux

Ce lieu est destiné à accueillir le centre d'activités sociales de l'association.

57 rue Desseaux

L'association y a transféré son siège. Celui-ci était installé, depuis fin 1993, au rez-de-chaussée de l'immeuble communal 45A rue Saint-Julien.

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. A l'issue des dix années, s'il s'avère que les projets d'aménagement ne sont pas arrivés à terme et permettent la prolongation des occupations, les parties pourront convenir d'un commun accord de continuer la mise à disposition d'un ou plusieurs biens pour une nouvelle durée qu'il conviendra de définir. Une nouvelle convention sera alors signée entre les parties.

La convention prend effet à la date de sa notification.

Article 3 - LOYER

La mise à disposition est consentie sans contrepartie de loyer pendant la durée des dix années compte tenu des travaux d'investissement que va devoir réaliser l'association au numéro 51.

Article 4 - CONDITIONS GENERALES

4.1 – En ce qui concerne l'immeuble situé au numéro 51, le preneur ne pourra s'y installer avant la fin du mois d'avril 2011, en raison des travaux préalables réalisés par la Ville, dans les conditions mentionnées à l'article 1.

En ce qui concerne les immeubles n°s 55 et 57, ceux-ci sont mis dès à présent à disposition de l'association qui a libéré en contrepartie le rez-de-chaussée de l'immeuble 45A rue Saint-Julien.

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.

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.

4.6 – Le preneur se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

Article 5 - POLICE - HYGIENE - SECURITE

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 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.

Article 6 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

6.1 - Responsabilité

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

Il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

6.2 - Assurances

Le preneur doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels.

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 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 7 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

7.1 – Entretien

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

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.

7.2 – Transformations

Tous les travaux souhaités par l'association sur le site 51 rue Desseaux, qui n'entrent pas dans l'enveloppe budgétaire de 200 000€ HT programmée par la Ville, sont à la charge de l'association ainsi qu'il est mentionné à l'article 1. La Ville devra être tenue informée de la teneur des travaux.

Pendant la durée de la mise à disposition, le preneur ne peut apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des maisons mises 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 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.

7.3 – 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 8 – CHARGES – FISCALITE

8.1 - 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.

8.2 – Fiscalité

Le preneur rembourse le montant des impositions (taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Article 9 - RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

9.1 – 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 le preneur et moyennant un préavis de six mois pour la Ville. Les charges restent dues jusqu'au terme du préavis.

9.2 – 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. 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.

La résiliation ne donnera lieu à aucune indemnisation.

Article 10 - 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.

Le preneur 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 du preneur, 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 11 - 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 12 – 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

Pour le Maire,
Par délégation

Pour l'association

Yvon ROBERT
Premier Adjoint chargé
de l'Urbanisme et du Logement