

**IMMEUBLES ROUTE DE DARNETAL ET RUE DU TOUR
FEDERATION UNIE DES AUBERGES DE JEUNESSE
BAIL D'OCCUPATION DU DOMAINE PRIVE DE LA VILLE**

° ° °

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Madame Christine RAMBAUD, Adjointe au Maire déléguée de ladite Ville, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 21 mai 2019 et de la délibération du Maire en date du 29 janvier 2020 autorisant la signature de la présente Convention.

Ci-après dénommée par les termes « la Ville »,

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 (18 ème), représentée par son délégué général, Monsieur David LE CARRE, agissant en cette qualité pour le compte de la FUAJ,

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

I – EXPOSE

La Ville de ROUEN est propriétaire d'un ensemble immobilier comprenant une maison de maître et une ancienne teinturerie dite « 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 la ligne de transports en commun dite « Transport Est Ouest Rouennais » (T.E.O.R.) et par une station « Cyclic » 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 en son temps à la réhabilitation de l'ancien site « Auvray ». Aujourd'hui reliées par une extension contemporaine, ces deux entités historiques existantes (maison de maître et ancienne teinturerie) formant l'Auberge de Jeunesse de Rouen sont inscrites à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et témoignent précieusement du passé industriel des berges du Robec.

Il convient désormais qu'une nouvelle Convention fixant les conditions de mise à disposition des locaux de cette auberge de jeunesse 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 gratuit pour les personnes accueillies à l'Auberge de jeunesse, dans la limite des places de stationnement disponibles.

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

1.2 - Destination

Ces biens sont exclusivement destinés à accueillir l'activité d'une auberge de jeunesse dédiée notamment à l'accueil de la mobilité internationale. La FUAJ assure donc la gestion de l'équipement sur le territoire de Rouen, dont les statuts visent à favoriser les rencontres entre personnes de tous âges, du monde entier, dans le respect des différences. L'Auberge de jeunesse est classée dans la catégorie « 4 sapins » qui constitue la plus haute catégorie de cette classification d'hébergement.

Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-après, la présente convention est conclue pour une durée de douze années. Elle prendra effet à la date du 1er mars 2020.

Article 3 - LOYER

La valeur locative annuelle des locaux a été estimée par l'Administration des Domaines à 44 700 € (quarante-quatre mille sept cent euros).

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer hors charges mensuel de 1000 € (mille euros), payable à terme échu au Trésor Public en contre partie des dépenses acceptées au titre de l'article 9.

Le loyer sera révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, dont le dernier indice connu au deuxième trimestre de l'année 2019 est 1746.

Le loyer sera payable mensuellement, auprès du Centre des Finances Publiques de Rouen Métropole situé 86 boulevard d'Orléans, 76037 Rouen Cedex, au vu de l'avis à payer qui sera adressé chaque mois par la Ville à la FUAJ.

Article 4 - CONDITIONS GENERALES

4.1 – Le preneur bénéficie d'un lieu qui a fait l'objet d'une réhabilitation fin 2009. Il prend donc les lieux loués en l'état où ils se trouvent depuis le jour de l'entrée en jouissance. Il déclare être parfaitement informé de leur état effectif et les connaître parfaitement pour l'occuper ; il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

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, à respecter les effectifs autorisés en matière d'accueil du public, et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

4.4 – La FUAJ ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit à la présente convention d'occupation.

La FUAJ est par contre habilitée à autoriser l'occupation permanente ou ponctuelle de certains des locaux mis à disposition dans des conditions compatibles avec l'affectation des lieux et en conformité avec les activités de l'auberge de jeunesse.

Ces autorisations ne pourront toutefois conférer plus de droits à l'occupant que ceux accordés par la FUAJ et prendront fin au plus tard à l'expiration de cette présente convention.

La FUAJ restera responsable à l'égard du propriétaire et des tiers de tout fait ou dommage résultant de cette occupation.

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 ont été mis à disposition du preneur avec le mobilier nécessaire à la gestion d'une auberge de jeunesse. Le remplacement du mobilier est à la charge du preneur. Au terme de la convention, la FUAJ restituera dans un état normal d'usure ou son équivalent le matériel appartenant à la Ville.

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, les normes incendie, 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 biens et des personnes.

6.2 - Cuisine

L'utilisation de la cuisine engage le déclarant de l'exploitation, à savoir la FUAJ, en matière de respect de l'HACCP, du suivi de la marche en avant et des denrées alimentaires présentes en cuisine.

6.3 - Etablissement recevant du public (ERP)

Les locaux mis à disposition étant destinés à accueillir du public, il est expressément rappelé que ceux-ci doivent être en permanence en situation de conformité avec les dispositions des articles R.123-1 à R.123-60 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) relatives aux établissements recevant du public, ainsi qu'avec les prescriptions du Règlement de Sécurité contre les risques d'incendie et de panique composé de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié et de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié.

Le preneur, au titre d'exploitant d'ERP, devra respecter les prescriptions et les recommandations figurant sur les procès-verbaux résultant des visites périodiques ou inopinées de la Commission Communale de Sécurité (CCS) auxquelles l'Auberge de jeunesse est assujettie.

La FUAJ ne peut apporter aucune modification, démolition, construction dans les locaux sans avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite de la Ville. Les travaux autorisés seront effectués sous le contrôle de la Ville. Ils devront être soumis à la Commission Communale de Sécurité (CCS).

L'utilisation de bougies sera strictement proscrite dans l'établissement.

L'exploitant devra veiller à ce que les dégagements (sorties, sorties de secours, circulations horizontales et verticales...) soient maintenus libres en permanence afin de permettre une évacuation sûre et rapide du public et de faciliter l'intervention des services de secours.

L'exploitant respectera scrupuleusement les consignes générales et particulières établies pour son établissement en cas d'incendie y compris les consignes d'évacuation du public.

L'Auberge de jeunesse fait l'objet du classement suivant au titre des ERP : 3^{ème} catégorie de Type L, N et Y.

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.

Une convention de partenariat viendra en définir les modalités de mise en œuvre entre la FUAJ et la Ville.

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 ou tentatives de vols dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

8.2 - Assurances

Le preneur doit souscrire une police d'assurances 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 inondations, les dégâts des eaux intérieurs, les bris de glace et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition.

La police d'assurances 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, d'évènement naturel ou technologique, le preneur ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance ou compensation financière pour baisse d'activité avérée.

Article 9 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

9.1 - Entretien-Travaux / travaux assurés par la FUAJ

Pendant toute la durée de l'occupation, la FUAJ s'engage à maintenir les lieux mis à sa disposition en bon état permanent d'entretien. Elle assure à ce titre l'ensemble des réparations dites locatives conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987.

La FUAJ, 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 la FUAJ.

La FUAJ prend les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes. Elle doit procéder l'entretien régulier et à la vérification des installations (Article R123-12 du CCH : opérations dites de « maintenance obligatoire ») et faire vérifier les installations et équipements par un organisme ou un technicien agréé par l'Etat (Article R123-43 du CCH : « contrôles techniques obligatoires »).

La FUAJ prend à sa charge tous les contrats liés à l'exploitation du bâtiment et en particulier les contrats suivants :

- Contrats d'entretien complet :
 - Ascenseur,
 - Portes automatiques et rideaux métalliques,
 - Détection incendie,
 - Désenfumage,
 - Extincteurs,
 - Installation de géothermie / pompe à chaleur,
 - Ventilation / extraction,
 - Appareils de cuisson,
 - Couverture végétalisée,

- Contrôles périodiques :
 - Ascenseur (visite quinquennale et contrôles intermédiaires),
 - Installations électriques,
 - Installations de gaz (conduite et chaudière),
 - Eclairage de secours ou de sécurité.

La FUAJ devra veiller à ce que les installations soient conformes à la législation et aux réglementations en vigueur.

La FUAJ procède sous contrôle de la Ville aux réparations nécessaires pour vétusté ou pour des dégâts éventuellement commis, sauf en ce qui concerne les grosses réparations sur le gros œuvre ou la couverture, et les modifications lourdes de l'équipement faisant l'objet d'une programmation particulière.

La FUAJ ne peut apporter aucune modification, démolition, construction dans les locaux sans avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite de la Ville. Les travaux autorisés seront effectués sous le contrôle de la Ville. Ils devront être soumis à la Commission Communale de Sécurité (CCS).

Les travaux d'investissement liés à l'exploitation du bâtiment seront réalisés par la FUAJ.

9.2 - Entretien-Travaux / travaux assurés par la Ville

La Ville n'est tenue qu'aux grosses réparations incombant aux propriétaires, et relatives notamment au clos et au couvert. Les travaux de réparation ayant trait aux couvertures, toitures (dont exutoires de désenfumage), terrasses, huisseries, murs porteurs, charpentes bois ou métalliques sont à la charge de la Ville.

Les grosses réparations des gouttières, chenaux, descentes pluviales, regards de visite, ainsi que l'ascenseur incombent à la Ville, l'entretien courant, notamment le nettoyage des éléments précédemment cités, reste à la charge de la FUAJ.

La FUAJ 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. Sauf urgence, ces travaux interviendront en concertation avec la FUAJ et en dans le respect des activités programmées par l'établissement, dans tous les cas, sous réserve d'un préavis suffisant : 6 mois pour une période de travaux supérieure ou égale à 2 semaines, 3 mois pour une période comprise entre 1 et 2 semaines, 1 mois pour une période de travaux inférieure à 1 semaine.

9.3 - Interventions des services techniques municipaux et des éventuels prestataires

La FUAJ doit permettre aux agents des services techniques municipaux et aux éventuels prestataires mandatés par la Ville d'effectuer toutes visites qu'ils jugeraient utiles. Ces visites seront planifiées le plus en amont possible si il est possible de les anticiper afin de ne pas perturber l'activité de l'auberge de jeunesse.

La Ville s'engage, dans la mesure du possible, à tenir la FUAJ informé de l'intervention des agents des services techniques et des éventuels prestataires qu'elle aurait diligentés, dans un délai minimum de 48h avant les interventions relevant de l'urgence.

9.4 - 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 oeuvre 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.

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 Métropole Rouen Normandie doit avoir accès à cet ouvrage à tout moment, par l'intérieur de l'ancienne teinturerie. Une serrure à double canon est 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 - Résiliation

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 - Modalités de résiliation

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, en permanence, à jour des sommes dues à la Ville

En aucun cas, la résiliation de la présente Convention 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 nécessaire 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 – VISITES SUR SITE – ETAT DES LIEUX

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 œuvre 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 en deux exemplaires à Rouen, le

Christine RAMBAUD,

David LE CARRE,

Adjointe au Maire

Délégué général de la FUAJ