

IMMEUBLES 51 – 55 – 57 RUE DESSEAUX
ASSOCIATION LES RESTAURANTS DU COEUR
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

° ° °

ENTRE :

La Ville de Rouen représentée par Madame Fatima EL KHILI, Adjointe au Maire Déléguée en charge de l'urbanisme et du patrimoine bâti de ladite Ville, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 21 juillet 2020 et de la décision du Maire en date du autorisant la signature de la présente convention,

ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET :

L'association Les Restaurants du Cœur de la Région Rouennaise dont le siège est situé à Rouen (76100), 57 rue Desseaux, représentée par, en sa qualité de, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du,

ci-après dénommée « l'association »

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I – EXPOSE

L'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.N.) a acquis, pour le compte de la Ville de Rouen, à titre de réserve foncière dans le cadre de la construction de la future gare d'agglomération, quatre propriétés consistant en un entrepôt avec cour et trois maisons situés respectivement 51, 55, 55 O et 57 rue 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 à ce titre peut consentir des concessions temporaires sur les biens acquis par l'E.P.F.N.

La Ville ne maîtrisant pas la totalité de l'emprise foncière de l'îlot, cette propriété est mise temporairement à disposition de l'Association Les Restaurants du Cœur de la Région Rouennaise afin d'y accueillir ses activités, depuis 2011.

La convention du 19 décembre 2011 qui fixe les conditions de mise à disposition de ces locaux étant arrivée à échéance, il convient de procéder à la signature d'une nouvelle convention entre l'Association Les Restaurants du Cœur de la Région Rouennaise et la Ville de Rouen, pour une durée de cinq ans.

II – CONVENTION

Article 1er – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville de Rouen met à disposition de l'association Les Restaurants du Cœur de la Région Rouennaise les propriétés ci-dessous indiquées :

- 51 rue Desseaux – parcelle MR 226
Entrepôt avec cour – surface de la parcelle 1.009 m².
- 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.
- 55 O rue Desseaux – parcelle MR 184
Maison sur deux étages avec un rez-de-chaussée comportant deux pièces avec un coin cuisine, un premier étage avec une pièce et une salle d'eau avec WC, un deuxième étage avec deux pièces mansardées, une cave et une cour.
- 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 au deux maisons se fait par un passage commun en indivision.

Un plan cadastral est joint en annexe.

1.2 – Destination

Ces locaux sont destinés à accueillir les activités de l'association, comme suit :

51 rue Desseaux

Ce lieu est destiné à accueillir les bénéficiaires de l'association.

55 rue Desseaux

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

55 O rue Desseaux

Cette propriété est destinée à accueillir un bureau administratif (sans accueil de public) de l'association ainsi que des ateliers d'apprentissage de français et de peinture. Ces ateliers ne pourront se dérouler qu'au rez-de-chaussée de l'immeuble.

57 rue Desseaux

Ce lieu est destiné à accueillir le siège social de l'association.

Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions des articles 10 et 11 ci-après, la présente convention prend effet à sa date de signature et est conclue pour une durée de cinq ans.

Article 3 - LOYER

La Ville de Rouen, consciente de la place occupée par le monde associatif, soutient les associations dans leurs activités et leurs projets. Afin d'harmoniser les modalités d'accueil des associations par la Ville de Rouen, l'ensemble des associations hébergées doivent s'acquitter d'un loyer correspondant à 10 % de la valeur locative des locaux occupés.

La valeur locative annuelle des locaux est estimée à 32.534 €.

L'association règlera à la Ville une somme équivalente à 10 % de ce montant, soit 3.253,40 € par an. Ce montant sera révisé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui connu à la date de signature de ladite convention, à savoir l'indice du 2^{ème} trimestre 2021, soit 1800,75.

Le loyer est réglé trimestriellement, avant terme, en quatre versements égaux, auprès du Centre des Finances Publiques de Rouen Métropole situé 86 boulevard d'Orléans, 76037 Rouen Cedex, au vu des avis à payer qui seront adressés chaque trimestre à l'association. Il est ici précisé que l'association a la possibilité de payer par prélèvement automatique.

Article 4 – CHARGES - FISCALITE

L'association prend en charge tous les abonnements et consommations de fluides : eau, électricité, gaz.

L'association est tenue au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le Décret n°87-713 du 26 août 1987.

L'association remboursera le montant des impositions (taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Article 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION

5.1 – L'association déclare être informée de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement pour en être déjà occupante. Elle contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

5.2 – L'association 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.

5.3 – L'association s'engage de manière générale à utiliser les locaux mis à sa disposition

raisonnablement et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

5.4 – Elle 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.

5.5 – Elle 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.

5.6 – L'association se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville. L'association veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

Article 6 - ACCES – CLES

La Ville pourra intervenir à tout moment en cas d'urgence et disposera d'un jeu de clés permettant l'accès à l'ensemble des locaux.

L'association n'est pas autorisée à changer les serrures sans l'autorisation écrite de la Ville de Rouen

Article 7 – POLICE – HYGIENE – SECURITE

7.1 – Règlementation générale

L'association 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.

L'association 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.

7.2 – Etablissement recevant du public

Les locaux mis à disposition accueillant 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'association veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

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

L'association 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 8 – RESPONSABILITE - ASSURANCE

8.1 Responsabilité

L'association assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies

dans les locaux mis à sa disposition.

Elle répond seule des dommages de toute nature subis par ses membres ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non-respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 7 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Toute dégradation de son fait fera l'objet d'une facturation qui lui sera adressée et qu'elle sera tenue de régler auprès de la Trésorerie Rouen Métropole 86, Boulevard d'Orléans à Rouen.

Il est également convenu d'une façon expresse entre l'association et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont l'association pourrait être victime dans les lieux loués.

8.2 – Assurances

L'association devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée de la convention les locaux loués, tous les aménagements qu'elle aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant. Elle devra également assurer tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont l'association pourrait être responsable. Ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et l'association devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier de l'ensemble de ces obligations à la Ville de Rouen à chaque réquisition de celle-ci.

Il est convenu que la Ville et son assureur renonce exclusivement en cas d'incendie, explosions, dommages électriques et dégâts des eaux, au recours qu'ils seraient fondés à exercer contre l'occupant.

Réciproquement, l'association son assureur renoncent, pour ces mêmes risques, à tout recours contre la Ville et son assureur.

Il est toutefois précisé qu'en cas de sinistre dû à la faute de l'association, la Ville et son assureur conservent l'intégralité de l'exercice de leur recours contre le ou les auteurs responsables.

Le preneur s'engage à produire chaque année les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance et pour toute la durée de l'occupation des lieux.

Article 9 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

9.1 – Entretien

L'association 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.

La Ville sera tenue aux grosses réparations relatives au clos et au couvert, à l'exception de toutes interventions sur les algécos appartenant à l'association.

L'association, 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.

9.2 – Travaux – Transformations

L'association ne peut réaliser aucun travaux ni apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux mis à sa disposition sans avoir prévenu la Ville et avoir préalablement obtenu un accord écrit.

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge de l'association.

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

L'association 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

10.1 – 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.

10.2 – 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'association de l'une quelconque de ses obligations. Cette résiliation interviendra de plein droit à défaut pour l'association 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, pour quelque cause que ce soit, ne donnera lieu à aucune indemnisation.

Article 11 - 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.

A l'expiration de la convention, l'association 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'association, 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 12 - ETAT DES LIEUX – VISITES - CLES

12.1 - Un état des lieux de sortie sera effectué à l'échéance de la convention.

12.2 – 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.

12.3 – La Ville a remis, lors de l'état des lieux d'entrée, un jeu de clés à l'association. S'il y a lieu, la copie de trousseaux de clés supplémentaires sera à la charge de l'association. L'association n'est pas autorisée à changer les serrures.

Article 13 – 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'interprétation ou l'exécution de cette convention. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis au tribunal administratif de ROUEN.

Fait à Rouen en deux exemplaires originaux, le

Pour le Maire et par délégation,

Pour l'association

**Fatima EL KHILI
Adjointe au Maire en charge de
L'urbanisme et du patrimoine bâti**