

ECOLE GERICAULT – 9 RUE GERICAULT

IDEFHI

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

° ° °

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 délibération du Conseil Municipal en date du 20 mars 2023 autorisant la signature de la présente convention,

ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET :

L'Institut Départemental de l'Enfance, de la Famille et du Handicap pour l'Insertion (IDEFHI), établissement public local social et médico-social, identifié sous le numéro SIREN 200 011 898, dont le siège est situé à Canteleu (76380), 38 route de Sahurs, représenté par Madame Mylène FLAMENT, en sa qualité de Directrice Générale, dument habilitée à l'effet des présentes,

ci-après dénommé « le preneur »

D'AUTRE PART,

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

La Ville de Rouen est propriétaire de l'école Géricault, située à ROUEN, 9 rue Géricault, cadastrée section LS numéro 8.

Antérieurement cette école était gérée par la Ville de Rouen comme une école communale. Cette école accueille des jeunes en grandes difficultés originaires de toute l'agglomération, qui suivent une formation alternée à caractère général et professionnel.

Les communes n'ayant pas pour compétence de gérer des établissements accueillant des élèves du second degré, ni d'assurer un enseignement professionnel, la Ville souhaitait faire évoluer le statut de cette école. De ce fait, depuis le 1^{er} septembre 1999, cette structure est gérée par le département de la Seine-Maritime, par l'intermédiaire du Centre Départemental de l'Enfance qui dispose d'un savoir-faire reconnu à cet égard, l'éducation nationale prenant en charge l'enseignement général.

Par convention en date du 7 janvier 2000, la Ville de Rouen a mis à disposition du Centre Départemental de l'Enfance, l'école Géricault.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, le Conseil Général de la Seine-Maritime a décidé de transformer ce qui était jusqu'alors un service départemental en établissement public autonome, et a donné naissance à l'IDFHI.

Ladite convention étant arrivée à expiration, il convient donc qu'une convention soit signée entre l'IDFHI et la Ville de Rouen.

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

La Ville de Rouen met à la disposition de l'IDFHI, l'école Géricault, située à Rouen, 9 rue Géricault, d'une superficie de 1.150 m².

Un plan descriptif des locaux est joint en annexe.

Il est expressément spécifié que cette propriété fait partie du domaine public communal.

1.2 – Destination

Ces locaux sont destinés à accueillir des enfants et adolescents du second degré rencontrant des difficultés dans leur scolarité.

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 trois ans.

Toutefois, il est rappelé au preneur que la présente convention revêt, conformément à l'article L.2122-3 du CGPPP, un caractère précaire et révocable.

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 115.000 €.

Le preneur règlera à la Ville une somme équivalente à 10 % de ce montant, soit 11.500 € par an. Ce montant sera révisé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

Le loyer est réglé mensuellement d'avance 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 mois au preneur. Il est ici précisé que le preneur a la possibilité de payer par prélèvement automatique.

Article 4 – CHARGES - FISCALITE

Le preneur souscrit en son nom tous les abonnements aux fluides et en règlera les consommations.

La Ville, propriétaire des lieux, règlera tous les impôts et taxes affectés à l'immeuble (taxes des ordures ménagères et impôt foncier) et en demandera le remboursement au preneur.

Le preneur sera également tenu au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Article 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION

5.1 – Le preneur déclare être informé de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement pour en être déjà occupant. Il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

5.2 – 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.

5.3 – Le preneur 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 – Il ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la présente convention. Il n'est pas plus autorisé à sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

5.5 – Il 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.

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

Le preneur n'est pas autorisé à changer les serrures sans l'autorisation écrite de la Ville de Rouen.

Article 7 – POLICE – HYGIENE – SECURITE

7.1 – Règlementation 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 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 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, le preneur veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

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

Le preneur 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

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

Il répond seul 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'il sera tenu de régler auprès de la Trésorerie Rouen Métropole 86, Boulevard d'Orléans à Rouen.

Il est également convenu d'une façon expresse entre le preneur et la 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 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'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant. Il devra également assurer tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable. Ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et le preneur devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier de l'ensemble de ces obligations à la Ville 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 le preneur.

Réciproquement, le preneur et 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 du preneur, la Ville et son assureur conservent l'intégralité de l'exercice de leur recours contre le ou les auteurs responsables.

Le preneur fera son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurance couvrant ses propres préjudices financiers. A ce titre, il ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance en cas de sinistre.

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

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.

En contrepartie de la mise à disposition à titre gratuit des locaux, le preneur supportera l'intégralité des charges et travaux relevant tant du propriétaire que du locataire, et notamment il sera tenu 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.

9.2 – Travaux – Transformations

Le preneur 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 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 – 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 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.

10.3 – En cas de désaffectation des locaux ou de non-respect de l'objet mentionné dans l'exposé et à l'article 1, ceux-ci reviendront immédiatement à la Ville de Rouen sans indemnités.

Eu égard à la domanialité publique des lieux, la Ville se réserve le droit de mettre fin à la présente convention, unilatéralement et à tout moment, pour tout motif d'intérêt général.

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, 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 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.

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'IDEHFI,

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