



**CONVENTION DE PRÊT A USAGE D'UN BIEN DU DOMAINE PRIVE
PLACE ALFRED DE MUSSET A ROUEN
CENTRE COMMERCIAL DU CHÂTELET
CASES COMMERCIALES LOTS N° 502-503
AU PROFIT DU MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
BUREAU DE POLICE TEMPORAIRE DES SAPINS
Délibération du 21 novembre 2024**

° ° °

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 9 avril 2024 et de la délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2024 autorisant la signature de la présente convention,

Ci-après dénommée « la Ville » ou « Le Prêteur »

D'UNE PART,

ET :

Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Normandie et du département de la Seine-Maritime, dont les bureaux sont à ROUEN, 21 Quai Jean Moulin, agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution de l'article R.4111-8 du code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral du 30 janvier 2023.

En présence de Monsieur Hervé TOURMENTE, Préfet délégué pour la défense et la sécurité auprès du Préfet de la zone de défense et de sécurité ouest, dont les bureaux sont à Saint-Jacques de la Lande, 28 rue de la Pilate, CS 40 725 – 35 207 RENNES cedex 2, agissant au nom du Ministère de l'intérieur.

Ci-après dénommé par les termes « L'Etat » ou « L'emprunteur ».

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bureau de Police des Sapins, situés sur les Hauts de Rouen, occupait des locaux qui ont été détruits lors des émeutes de l'été 2023.

Situé en entrée de quartier, le centre commercial du Châtelet est identifié comme un secteur stratégique pour le renouvellement urbain du quartier. La ZAC Centralité Châtelet a été créée afin de mettre en œuvre le projet de réaménagement et de restructuration de cette polarité commerciale et de services.

La réalisation de cette opération est confiée à la SPL Rouen Normandie Aménagement (RNA) dans le cadre d'une concession d'aménagement. Les acquisitions foncières sont confiées à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

Dans le cadre de cette opération, l'EPFN acquiert les locaux d'activités de l'actuel centre commercial du Châtelet, situés sur la Place Alfred de Musset. Ces locaux sont voués à terme à la démolition dans le cadre du projet d'ensemble.

La démolition est prévue en deux phases pour permettre le maintien des activités déjà existantes et dont il est souhaité la continuité, dans la période d'attente allant jusqu'à la reconstruction d'un premier ensemble commercial neuf. C'est la Ville qui assure la gestion en attente des biens acquis.

La Ville et le Ministère de l'Intérieur ont convenu d'un relogement provisoire du Bureau de Police des Sapins au sein du centre commercial du Châtelet dans l'une des cases de la copropriété commerciale sis Place Alfred de Musset (Lots de copropriété 502 +503) à Rouen.

Ainsi, il convient de conclure une convention de prêt à usage sur le fondement de l'article 1875 du Code Civil ; qui fixe les conditions de jouissance du bien immobilier mis à disposition de l'État.

Le bien immobilier sera prêté à l'État via un prêt à usage à titre gratuit, le temps de la construction des futurs locaux.

ARTICLE 1er – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville met à la disposition de l'État un bien immobilier constitué d'une case commerciale (Lots N° 502-503) au sein du Centre Commercial du Chatelet, situé Place Alfred de Musset à Rouen au moyen d'une convention de prêt à usage.

Le bien immobilier, objet du prêt à usage, dispose d'une superficie totale de 216 m² constituant un établissement recevant du public (ERP) de type W de 5^{ème} catégorie avec un effectif maximum de 14 personnes.

Il a fait l'objet du dépôt d'un permis de construire le 15 décembre 2023 par la SPL Rouen Normandie Aménagement, délivré le 16 avril 2024 et pour lequel des travaux doivent être réalisés avant l'entrée dans les lieux.

Un plan des locaux en joint annexe 1.

1.2 – Destination

Ces locaux sont destinés à accueillir les services de Police (usage de bureaux).

Ils sont autorisés à utiliser les locaux pour l'exercice de leurs activités. Ils seront garants de l'obtention des autorisations administratives et du respect des normes, notamment en matière d'établissement recevant du public.

Les parties accessibles au public seront le sas d'entrée, l'espace d'accueil, le bureau d'accueil et le sanitaire. Les autres parties de l'immeuble seront réservés aux agents de police.

ARTICLE 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 ci-après, la convention de prêt à usage est conclue pour une durée maximale de trois années. Elle prendra effet à compter de sa date de signature. L'entrée en jouissance débutera à la remise des clés au moment de l'état d'entrée dans les lieux.

ARTICLE 3 – REDEVANCE ET VALEUR DES LOCAUX PRETES

La valeur locative annuelle des locaux est estimée à 76 € HT/HC/m² (moyenne des locations faites par la Ville de Rouen pour un même bien situé dans le même secteur).

La jouissance du bien immobilier au profit de l'État est concédé à titre gratuit, afin de maintenir un service de sécurité de proximité le temps de la construction du nouveau bureau de police.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE JOUISSANCE ET D'OCCUPATION

4.1- Conditions générales

4.1 – L'État déclare être informé de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement pour les avoir visités. Il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

4.2 – L'État s'engage à utiliser les locaux conformément à l'usage défini à l'article 1 ci-dessus. Aucun autre usage ne pourra en être faite sans l'accord écrit et préalable de la Ville. Les locaux étant situés au sein d'une copropriété, l'État s'engage à respecter les lieux de telle façon que la cohabitation se passe dans les meilleures conditions et à respecter le règlement de copropriété.

4.3 – L'État s'engage de manière générale à utiliser les locaux prêtés en bon père de famille et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

4.4 – 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 prêtés.

4.5 – 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.

4.6 – L'État 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 5 – CHARGES ET FISCALITE

L'État règle tous les fluides liés à l'occupation, ainsi que la téléphonie. Toutefois, l'article 1521 du Code général des impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées pour un service public. L'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au fonctionnement du service, le prêteur n'ayant pas à en acquitter le montant.

La Ville prendra à sa charge les dépenses de toute nature incombant au propriétaire, afférentes aux locaux, et notamment l'impôt foncier, et les primes d'assurances.

L'emprunteur prendra à sa charge tous les frais liés à la remise en état des locaux liés à l'hygiène et la salubrité, tels que l'infestation par des espèces nuisibles et parasites dans les locaux.

ARTICLE 6 – DROITS ET OBLIGATIONS

L'État s'engage à prendre le bien immobilier prêté en l'état actuel sans la formation d'aucun recours judiciaire pour les motifs suivants : mauvais état, vices apparents, vices cachés, servitudes...

L'Emprunteur s'engage à assurer le bien prêté. Il effectuera toutes les formalités nécessaires et gèrera à gérer le bien prêté en l'état en « bon père de famille » le temps de la convention.

Le Prêteur s'engage à laisser l'Emprunteur jouir du bien prêté en toute liberté tant qu'il respecte les règles de la présente convention ainsi que sa durée.

ARTICLE 7 - POLICE - HYGIENE – SECURITE

7.1 – Réglementation générale

L'emprunteur 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'État fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec ses activités 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 – Établissement recevant du public

Pour le cas où le local mis à disposition serait destiné 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.

S'agissant des aménagements intérieurs, l'emprunteur veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

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

L'emprunteur 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 - ETAT DES LIEUX – VISITES - CLES

8.1 - Un état des lieux sera effectué lors de la remise des clés. Il sera également réalisé un état des lieux de sortie à l'échéance de la convention avec la remise des clés. S'il y a lieu, la copie de trousseaux de clés supplémentaires sera à la charge de l'emprunteur.

8.2 – 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.

8.3 - Compte-tenu de l'activité exercée par le bureau de Police, l'emprunteur est autorisé à changer les serrures sans l'autorisation écrite de la Ville de Rouen. Le cas échéant, il remettra les barillets initiaux avec les jeux de clés remis lors de l'état des lieux d'entrée.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITE – ASSURANCE

9.1- Responsabilité

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

Toute dégradation du bien immobilier devra faire l'objet d'une remise en état.

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

9.2 – Assurances

L'État étant son propre assureur, il est dispensé de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la convention. En cas d'incendie, la responsabilité de l'État est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires des lieux incendiés.

Le Prêteur fera son affaire personnelle des polices d'assurances contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

ARTICLE 10 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

10.1 – Entretien

L'emprunteur s'engage à maintenir les lieux prêtés en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la convention. Il assure, à ce titre l'ensemble des charges d'entretien courant, telles que prévues par les dispositions de l'annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987. ~~du Code Civil (Article 606).~~

La Ville sera tenue aux grosses réparations visant à la conservation du bien immobilier dans sa substance (Toitures, façades, tout élément de structure et de solidité du bâtiment) conformément aux dispositions de l'article 606 du code civil.

L'État informera la Ville de toute détérioration ou anomalie et fera 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'emprunteur.

10.2 – Travaux – Transformations

Le preneur ne peut réaliser aucuns travaux ni apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction des locaux mis à sa disposition sans autorisation expresse de la Ville de Rouen.

ARTICLE 11 - RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

11.1 – Chacune des parties pourra résilier la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un délai de préavis de six mois avant la fin souhaitée du prêt à usage.

11.2 – 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'emprunteur de l'une quelconque de ses obligations. Cette résiliation interviendra de plein droit à défaut pour l'emprunteur d'avoir satisfait à ses obligations six mois après réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

11.3 – La présente convention prendra fin de plein droit en cas de sinistre et/ou dégradation rendant le bien immobilier prêté impropre à sa destination. La résiliation, pour quelque cause que ce soit, ne donnera lieu à aucune indemnisation.

ARTICLE 12 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

Afin de régir les différentes possibilités qui s'offrent à l'État, la convention de prêt à usage prendra fin :

- ⇒ Soit au terme de la durée prévue (après 3 ans d'occupation). Dans ce cas, les parties décideront d'un commun accord de prolonger ou non l'occupation. Dans l'affirmative, une nouvelle convention sera signée entre les parties avec de nouvelles conditions d'occupation.
- ⇒ Soit avant le terme de la présente convention (avant les 3 années) en raison de la disponibilité du nouveau local destiné à les accueillir. Dans ce cas, la présente convention prendra fin de plein droit lors

de l'installation du bureau de police dans les locaux définitifs. Une nouvelle convention sera signée entre les parties avec de nouvelles conditions.

Ainsi, il est ici précisé que le preneur s'engage à :

- S'installer dans les futurs locaux situés Place Alfred de Musset détaillé en annexe (Section DP 312).
- Prendre en charge les frais de déménagement,
- Remettre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libre de tous biens meubles ou encombrants.

Un état des lieux de sortie et la remise des clés devront être effectués par la direction du Patrimoine Bâti de la Ville de Rouen.

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 au preneur.

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 trois exemplaires originaux, le

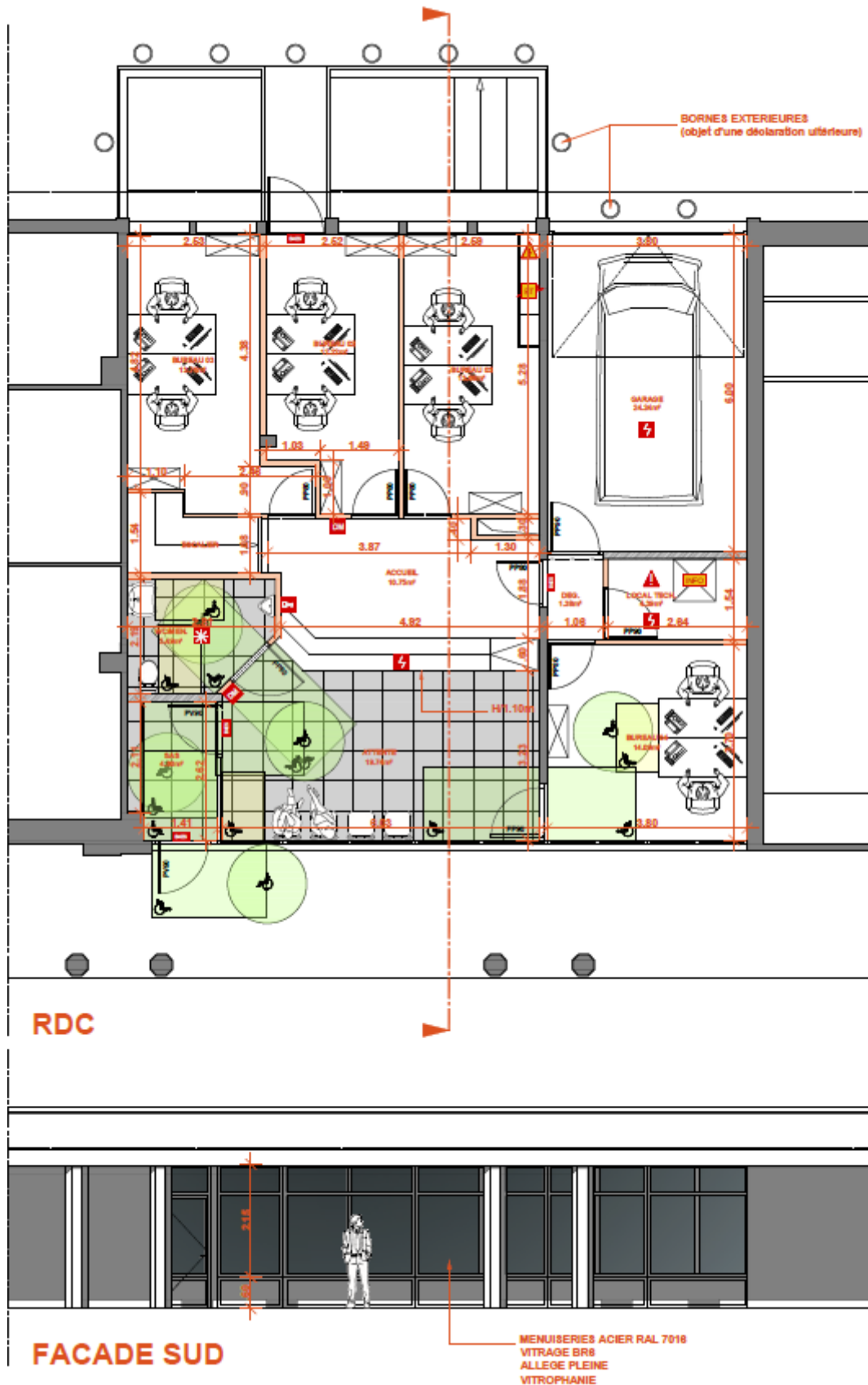
Pour le Maire et par délégation,

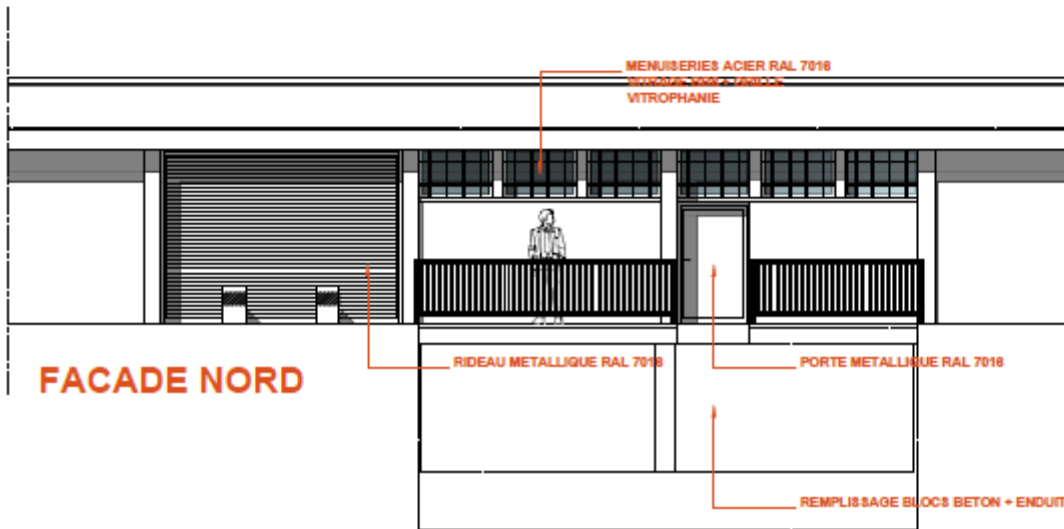
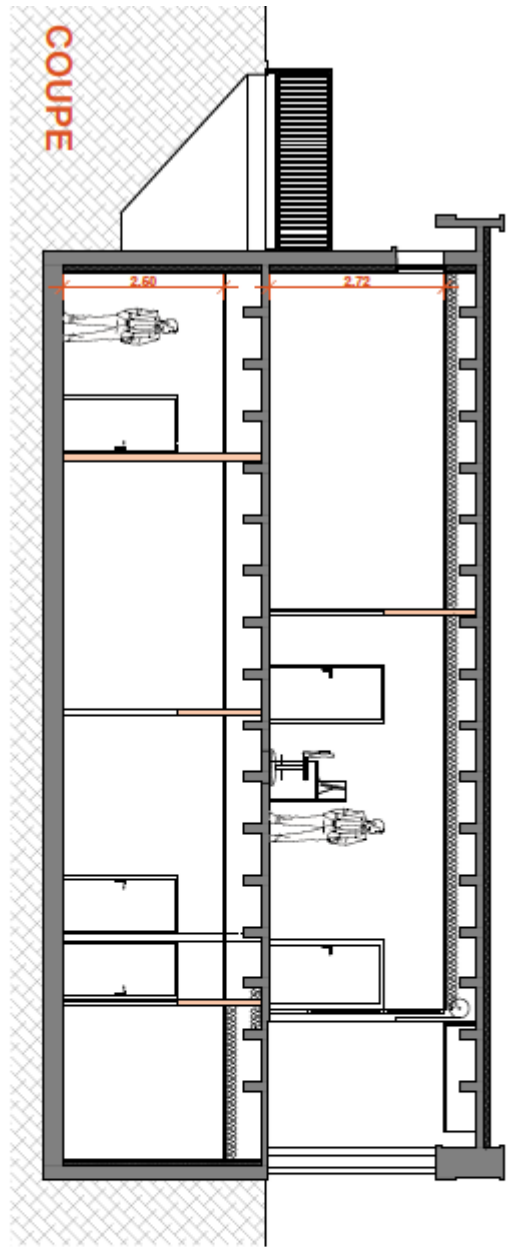
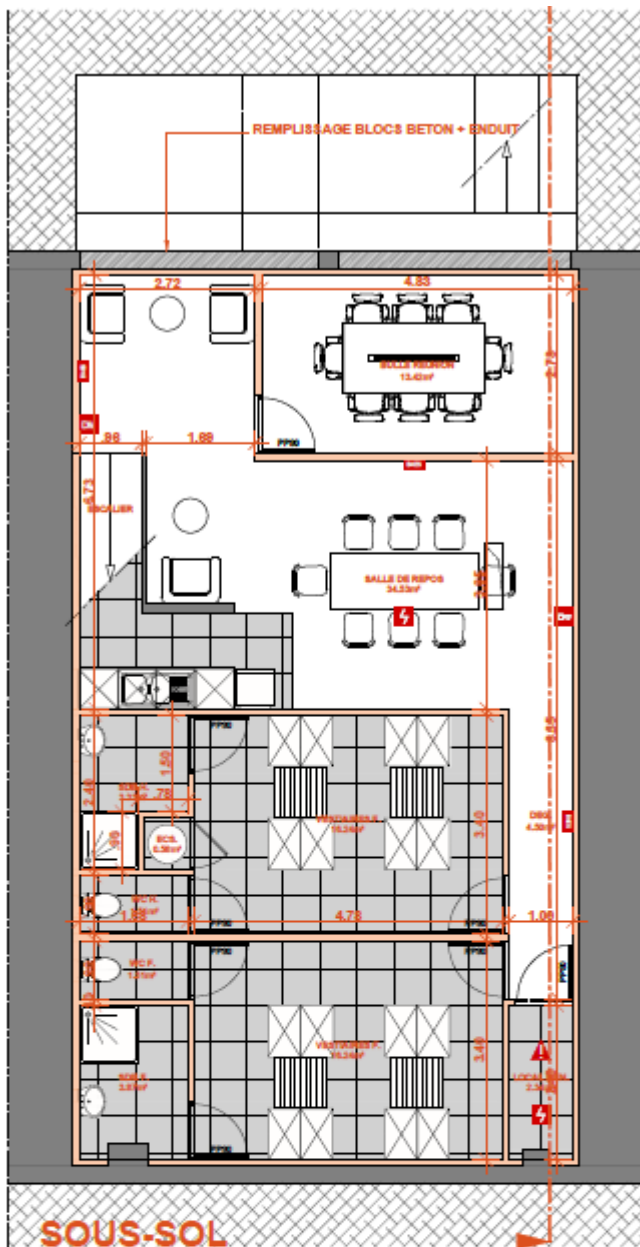
Fatima EL KHILI
Adjointe au Maire en charge de
l'urbanisme et du patrimoine bâti

Le Préfet délégué pour la
défense et la sécurité
auprès du Préfet de la zone de
défense et de sécurité ouest

Le Directeur
régional des Finances Publiques

ANNEXE 1 – PLAN DES LOCAUX OBJET DU PRET A USAGE





ANNEXE 2 – REPARTITION DES SURFACES

dénomination	surface existante avant travaux (A)	surface créée (B)	surface créée par changement de destination (C)	surface supprimée (D)	surface supprimées par changement de destination (E)	surface totale = (A)+(B)+(C)-(D)-(E)
existant						
sous-sol	105,87	0,00	0,00	0,00	105,87	0,00
rdc	86,29	0,00	0,00	0,00	86,29	0,00
annexe	43,94	0,00	0,00	0,00	43,94	0,00
garage - rdc	0,00	24,24	0,00	0,00	0,00	24,24
dégagement - rdc	0,00	1,38	0,00	0,00	0,00	1,38
local technique - rdc	0,00	4,39	0,00	0,00	0,00	4,39
bureau 4 - rdc	0,00	14,09	0,00	0,00	0,00	14,09
bureau 3 - rdc	0,00	13,66	0,00	0,00	0,00	13,66
bureau 2 - rdc	0,00	12,22	0,00	0,00	0,00	12,22
bureau 1 - rdc	0,00	13,78	0,00	0,00	0,00	13,78
accueil - rdc	0,00	10,75	0,00	0,00	0,00	10,75
attente - rdc	0,00	19,74	0,00	0,00	0,00	19,74
sas - rdc	0,00	4,60	0,00	0,00	0,00	4,60
salle de réunion - sous-sol	0,00	13,42	0,00	0,00	0,00	13,42
salle de repos - sous-sol	0,00	34,53	0,00	0,00	0,00	34,53
dégagement - sous-sol	0,00	4,50	0,00	0,00	0,00	4,50
local ménage - sous-sol	0,00	2,34	0,00	0,00	0,00	2,34
vestiaire F. - sous-sol	0,00	16,24	0,00	0,00	0,00	16,24
vestiaire H. - sous-sol	0,00	16,24	0,00	0,00	0,00	16,24
sdb F. - sous-sol	0,00	3,87	0,00	0,00	0,00	3,87
sdb H. - sous-sol	0,00	3,33	0,00	0,00	0,00	3,33
wc F. - sous-sol	0,00	1,51	0,00	0,00	0,00	1,51
wc H. - sous-sol	0,00	1,51	0,00	0,00	0,00	1,51
ECS - sous-sol	0,00	0,58	0,00	0,00	0,00	0,58
SURFACE TOTALE	236,10	216,92	0,00	0,00	236,10	216,92
surface des trémies (déjà déduite des surfaces)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
surface des trémies (déjà déduite des surfaces)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SURFACE TOTALE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
surface inférieure ou égale à 1m80 - rdc	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
surface inférieure ou égale à 1m80 - R+2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
surface inférieure ou égale à 1m80 - R+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
surface inférieure ou égale à 1m80 - R+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SURFACE TOTALE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CALCUL DES SURFACES

ANNEXE 3 – SHEMA D'IMPLANTATION DES FUTURS LOCAUX

