

I – EXPOSE

L'association Solidarité Ukraine Normandie souhaite dispenser des cours de français à des enfants réfugiés ukrainiens, âgés de 3 à 11 ans et plus, les mercredis après-midi, de 14h à 20h au sein d'une classe de l'école publique André Pottier, située 32 rue Saint André à Rouen. Le directeur de l'école André Pottier a donné son avis favorable à cette initiative.

La convention signée en octobre 2022 arrivera à son terme le 5 octobre 2024.

Il convient donc de signer une nouvelle convention de mise à disposition des locaux entre l'association Solidarité Ukraine Normandie et la Ville de Rouen.

II – CONVENTION

Article 1^{er} – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville de Rouen met à disposition de l'association Solidarité Ukraine Normandie, une salle de classe qui fait partie des locaux de l'école André Pottier (Superficie de la classe dépendant du nombre d'enfants).

1.2 – Destination

Cette salle de classe est destinée à permettre à des enseignants actifs ou retraités qualifiés de dispenser des cours de français langue étrangère à des enfants réfugiés d'Ukraine.

Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions des articles 10 et 11 ci-après, la présente convention prend effet à compter de sa date de signature par les parties et est conclue pour une durée d'un an reconductible tacitement deux fois.

Les parties s'accordent pour décider de la nécessité de reconduire la mise à disposition au regard des besoins liés à l'accompagnement des enfants ukrainiens réfugiés.

L'association se rapprochera du Service immobilier de la Direction du Patrimoine Bâti (02.35.08.68.09) 2 mois avant l'expiration de la présente convention afin d'envisager ou non le renouvellement de la convention.

La décision sera notifiée à l'association par lettre recommandée avec avis de réception un mois avant la date d'expiration de la présente convention, le cas échéant.

Article 3 - REDEVANCE

La Ville de Rouen, consciente de la nécessité de proposer un site pour faciliter l'intégration des enfants réfugiés venant d'Ukraine, met à disposition exceptionnellement cette classe au sein de l'école Pottier à titre gratuit.

La gratuité de la mise à disposition est justifiée au regard de la mission d'intérêt général exercée à but non lucratif par l'association SUN.

Article 4 – CHARGES - FISCALITE

Toutes les charges liées à cette occupation exceptionnelle seront prises en charge par la Ville de Rouen.

Article 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION

5.1 – L'association déclare être informée de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement parce qu'elle y est déjà installée. 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. Les locaux étant situés au sein d'un équipement scolaire, l'association s'engage à respecter les lieux de telle façon que la cohabitation se passe dans les meilleures conditions.

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 notamment en matière de sécurité (VIGIPIRATE) et de salubrité. 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

L'association dispose d'un jeu de clés des locaux.

La Ville pourra intervenir à tout moment en cas d'urgence.

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

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'association veillera à s'assurer que les sorties et dégagement 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.

Les locaux étant situés au sein d'une école, il est rappelé que dans le cadre du renforcement du plan Vigipirate maintenu au niveau « alerte-attentat », les services Préfectoraux ont rappelé les

mesures de sécurité à mettre en œuvre dans les bâtiments publics et plus particulièrement dans les sites dits sensibles.

Les équipements scolaires étant répertoriés dans cette catégorie, la vigilance a donc été renforcée à l'entrée de tous les établissements maternels et élémentaires, dont l'accès doit désormais impérativement être contrôlé. A cet effet, les portails d'accès doivent restés fermés en permanence, y compris durant les périodes de congés scolaires.

De plus, en cas de découverte de tous colis ou objets suspects, l'association préviendra sans délai les services de polices.

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, les publics qu'elle accueille 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 ni 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, 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 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 à chaque réquisition de celle-ci.

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

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

L'association 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.

L'association s'engage à produire 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.

Elle fait son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurances couvrant les pertes d'exploitation. En cas de sinistre, elle ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

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, ainsi que le nettoyage des locaux.

La Ville, quant à elle, sera tenue aux grosses réparations relatives au clos et au couvert.

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 aucuns travaux ni apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux mis à leur 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 d'un mois avant la fin souhaitée de la mise à disposition pour l'association et moyennant un délai de préavis d'un mois pour la Ville.

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.

10.3. Le bien étant situé au sein d'un bâtiment municipal, il appartient au domaine public de la Ville de Rouen. La présente convention peut donc être résiliée à tout moment par la Ville, moyennant un délai de préavis d'un mois.

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 libres 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 d'entrée avait été fait à la date de signature de la convention initiale.

12.2 - Un état des lieux de sortie sera effectué à l'échéance de l'occupation avec la remise des clés.

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 – 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

ANNEXE 1 - REPARTITION DES CHARGES ENTRE LE PROPRIETAIRE ET LE LOCATAIRE

Charges récupérables par le propriétaire : Principe et fonctionnement :

Les charges locatives récupérables, aussi communément appelées charges réelles, correspondent aux dépenses occasionnées par l'occupation des lieux par le locataire. Ce sont les frais dus à l'usage et à la jouissance locative. Ces charges récupérables sont initialement payées par le propriétaire qui peut demander à son locataire le remboursement d'une partie de ces dépenses. Si le propriétaire a choisi le régime de provisions sur charge, il peut en moyenne percevoir entre 60 et 80% du montant total des charges locatives auprès de son locataire.

Tous les ans, le syndic de copropriété produit un décompte des charges. Sur ce document, le propriétaire trouvera le montant des charges de copropriété dues pour chaque bien. Le décompte des charges indique également les quotes-parts qui peuvent être refacturées au locataire : ce sont les charges récupérables.

Cependant, par principe, la mention « Charges récupérables sur le locataire » sera présente sous cette forme ou une autre sur le décompte des charges de chaque syndic de copropriété. Le montant total des charges récupérables sur le locataire est indiqué sur le décompte annuel des charges. Celui-ci est fourni par le syndic de copropriété chaque année, généralement en mai-juin.

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ; Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ; Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ; Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ; des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ; des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ; Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ; A l'électricité ; Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ; Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- Vérification et entretien des régulateurs de tirage ; Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ; Purge des points de chauffage ; Frais de contrôles de combustion ; Entretien des épurateurs de fumée
- Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- Conduite de chauffage ; Frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ; Contrôles périodiques visant à éviter les

fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- Réparation de fuites sur raccords et joints ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- Rodage des sièges de clapets ;
- Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

Exploitation et entretien courant, menues réparations :

Exploitation et entretien courant :

Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;

Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;

Dépannage ;

Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;

Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;

Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;

Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;

Contrôle des groupes de sécurité ;

Rodage des sièges de clapets des robinets ; réglage des mécanismes de chasses d'eau.

a) Menues réparations :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant, ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

Les allées, aires de stationnement et abords ;
Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
Les aires de jeux ;
Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
L'entretien du matériel horticole ;
Le remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits ou prestations relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

1. Exploitation et entretien courant : Entretien et vidange des fosses d'aisances et Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
2. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ; Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail, Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE :

Le propriétaire doit prendre en charge les travaux liés à la conception ou aux défauts de construction ainsi qu'à la vétusté des équipements du logement. Il doit notamment payer pour le gros entretien et les grosses réparations, comme le **remplacement des fenêtres ou de la chaudière**.

Il doit aussi payer pour les travaux d'amélioration de l'immeuble, comme le remplacement de la toiture, la création d'espaces verts ou les dépenses de ravalement. Il est obligé de réaliser les travaux légaux comme le raccordement à l'égout ou les mises aux normes.

Le propriétaire prend aussi en charge l'installation ou le remplacement des équipements des parties communes (tapis, digicode...), les peintures des escaliers, la réparation des actes de vandalisme et le renouvellement de l'installation d'eau et de chauffage dans les appartements et les parties communes.

Le propriétaire du bien doit également payer les frais de gestion de la copropriété et les honoraires des syndics, la taxe foncière et les achats de poubelles, ainsi que la partie du salaire du gardien qui n'est pas à la charge du locataire.