



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20220705-2022D64-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/07/2022

Affichage : 13/07/2022

**CONVENTION D'OCCUPATION
ENTRE LA VILLE DE CORDEMAIS ET L'ASSOCIATION SPORTIVE DE CORDEMAIS »**

Entre les soussignés :

La commune de Cordemais représentée par M. Daniel GUILLE, maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2022,

Ci-après dénommée la commune de Cordemais ou le propriétaire, d'une part,

Et

L'Association Sportive de Cordemais déclarée à la (sous) préfecture de.....et publiée au JORF le..... représentée par M. Frédéric GUICHARD, président, agissant en vertu d'une décision de l'assemblée générale (ou du conseil d'administration) en date du.....

Ci-après dénommée « l'ASC » ou le locataire, d'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit,

ARTICLE 1 : OBJET

Afin de permettre à l'ASC de mener ses activités, et ce conformément à ses statuts, la commune de Cordemais lui met à disposition des nouveaux locaux situés dans l'espace culturel communal « La Passerelle » 5 rue des Sports à Cordemais en lieu et place des locaux situés rue du Calvaire.

ARTICLE 2 – DESIGNATION - DESCRIPTION

La commune de Cordemais met à la disposition de l'ASC une partie des locaux de la Passerelle, occupé également par la commune et d'autres locataires, dont la commune est propriétaire, cadastrés section AA n° 19 et n°20. Ces locaux comprennent :

Des espaces mutualisés :

- Une salle de répétition de danse d'une superficie de 137.1 m², d'un sas de 10.82 m² (commun avec la salle théâtre) et de vestiaires de 21.4 m² et d'un stockage de 15.7 m² (mutualisé avec d'autres associations)

Des espaces communs :

- Le hall d'entrée 01 d'une superficie de 190,9 m²
- Le hall d'entrée 02 d'une superficie de 55,1 m²
- Deux blocs sanitaires d'une superficie de 22.7 m² et de 12.8 m²

Pour une superficie des espaces mutualisés et communs d'une superficie de 466.52 m².

Toute utilisation des locaux de la Passerelle que ceux précités nécessitera de se conformer à la procédure de réservation des salles mise en place par le service culture et de la politique tarifaire établie par la commune de Cordemais.



ARTICLE 3 - DESTINATION

Les locaux mis à disposition de l'ASC sont à usage exclusif de l'activité proposée à ce jour : yoga suivant un planning prévisionnel sincère établi en début de saison annexé à la présente convention et un planning définitif soumis à l'accord de la commune en septembre.

Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord de la mairie sous peine de résiliation de la présente convention.

Toutes modifications de l'usage et du planning des locaux impliquent l'accord exprès et préalable de la commune de Cordemais. Après l'accord du propriétaire, la modification d'affectation de locaux se fera par avenant à la présente.

Les espaces mutualisés sont amenés à être utilisés par d'autres utilisateurs ponctuels ou récurrents. A ce titre, un planning d'occupation des salles sera mis en place et tenu par le service culture et devra être respecté sous peine de résiliation de la présente convention.

ARTICLE 4 : VISITE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

Le locataire devra laisser le propriétaire, ses représentants et tous les entrepreneurs et ouvriers missionnés par lui, pénétrer dans les lieux réservés pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Il sera réalisé un état des lieux d'entrée contradictoire entre les parties et au départ de ce dernier.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'OCCUPATION

Les locaux sont mis à disposition du locataire pour y exercer exclusivement les activités prévues à l'article 3 DESTINATION. La responsabilité de l'administration des propriétés communales est de la compétence du Maire. A cet effet, et dans le cadre de la mise à disposition des locaux au locataire, il est clairement établi que :

1 - L'ASC devra utiliser personnellement et ne pourra céder, sous-louer, affermer ou apporter, soit à un tiers, soit à une société quelconque tout ou partie des droits résultant de la convention.

2 – Toutes manifestations, en dehors de l'utilisation définie à l'article 3, non conformes aux statuts de l'association, ainsi que la visite des bâtiments municipaux par des représentants officiels de l'Etat ou d'organismes de toute nature pour quelque motif que ce soit, devront obtenir l'accord préalable du Maire ou de son représentant.

3 – Les invitations pour des manifestations ou des visites de bâtiments municipaux concernant des personnalités de notoriété publique impliquent un contact préalable avec le Maire

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- L'ASC souscrira directement les abonnements téléphonique et internet qui pourront lui être nécessaires.

- L'ASC devra acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance et pendant toute la durée de la convention les impôts, charges, contributions et taxes de toute nature dont les locataires sont ou seront tenus.

- L'ASC aura à sa charge tous les impôts et taxes afférents à son activité.

ARTICLE 7 : APPELLATION

Les équipements ou locaux demeurant la propriété de la commune de Cordemais, la dénomination du site comporte impérativement l'épithète municipal(e) ou communal(e) dans son appellation principale. Cette appellation officielle devra être utilisée pour tout support ou toute démarche de communication liée au site ou à son utilisation. Il est ensuite possible d'ajouter une mention comportant le nom d'autres institutions partenaires. La mise en place de la signalétique des bâtiments municipaux reste de la seule compétence des services municipaux.

Article 8 : CHARGES ET CONDITIONS

Le locataire veille à ce que les lieux soient maintenus en bon état de propreté et avisera immédiatement les services de la commune en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

La commune de Cordemais assurera une fois par semaine l'entretien des locaux et trois fois par semaine l'entretien des espaces communs. Le locataire se chargera, entre temps, d'entretenir les locaux mis à sa disposition et devra veiller à la présentation esthétique de ses installations. Pour ce faire, du matériel ménager sera mis à disposition. Le locataire veille au respect des règles de tri des déchets : déposer les poubelles dans les containers, porter les déchets recyclables dans les containers prévus à cet effet et sortir les containers le jour du ramassage des déchets.

Il ne pourra y apposer des inscriptions, panneaux ou affiches autres que ceux inhérents à son activité et dans les lieux prédéfinis par le propriétaire.

Le locataire s'engage à effectuer les travaux de menu entretien et les réparations locatives conformément au décret n° 87-712 du 26 août 1987 – article 1.

Le locataire n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammables dans les locaux.

Le locataire sera responsable de toutes les dégradations ou défauts d'entretien résultant de son fait, du fait de ses adhérents soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties du bâtiment. Il appartient au locataire en tant qu'utilisateur, de signaler immédiatement au propriétaire, et avant l'utilisation, toutes les anomalies ou dégradations constatées et, le cas échéant, celles qui seraient survenues durant le temps de son utilisation. Le locataire sera responsable des accidents causés par et à ses mobiliers ou objets, en aucun cas la commune de Cordemais ne pourra être tenue pour responsable. Le locataire n'entreprendra pas de travaux de transformation sans accord exprès, préalable et écrit du Maire.

La commune de Cordemais assurera les gros travaux incombant aux propriétaires tels que définis par l'article 1720 du Code Civil. Tous travaux, embellissements, améliorations, agrandissements et installations quelconques faits par le locataire et dûment acceptés par la commune de Cordemais deviendront, lors de son départ des lieux, la propriété de la collectivité locale, sans indemnité de départ.

Le locataire accepte expressément que d'autres occupants puissent utiliser le mobilier et matériel (hormis les consommables) lui appartenant situés dans les parties mutualisées. Chaque utilisateur est responsable de l'entretien et du ménage des locaux durant le temps d'occupation.

ARTICLE 9 : CONSIGNES DE SÉCURITÉ ET SANITAIRE/ ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les locaux mis à disposition sont reconnus comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type L classé en 3ème catégorie.

Le responsable de l'ASC doit faire appliquer les consignes de base de la sécurité incendie :

- Toujours laisser libre d'accès les issues de secours
- Ne jamais entreposer devant celles-ci
- Eviter les stockages sauvages à fort pouvoir calorifique – papier
- Laisser libre accès aux extincteurs et tableau électrique

Le locataire devra se conformer aux règles en vigueur dans le cas d'une pandémie et du règlement applicable dans les ERP.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANQUILLITE DES LIEUX

Il appartient à tous les occupants du site de s'entendre au mieux quant à la bonne tranquillité des lieux. A cet effet, le locataire veillera à exercer des activités compatibles avec celles du propriétaire et autres utilisateurs et prendra toutes ses précautions pour ne pas gêner et éviter tous désagréments (bruit par exemple).

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Le locataire se verra remettre des clés des locaux suivant l'organigramme établi entre l'ASC et la commune de Cordemais en septembre. L'accès étant commun, le locataire s'oblige à ne pas modifier ni changer les serrures en place. Toutes modifications des porteurs de clé et toutes pertes de clés devront être signalées dans les plus brefs délais au propriétaire. Toutes pertes de clés et modifications de serrure lui incombant pourront lui être refacturées par la commune de Cordemais. Il est impératif que chaque salle soit fermée après chaque utilisation. Le dernier utilisateur est responsable de la fermeture des entrées du hall et de la remise de l'alarme.

ARTICLE 12 : VALEUR LOCATIVE ET CHARGES

La valeur locative annuelle des locaux mis à disposition du locataire est fixée à la somme 933.04 € (2 € le m² de la surface occupée par l'ASC).

S'agissant d'une mise à disposition à titre gratuit, cela constitue une aide indirecte évaluée sur la base de la valeur locative annuelle des locaux. Cette valeur locative devra figurer dans les comptes annuels (compte de résultat) de l'ASC comme aide en nature. Elle sera en outre mentionnée dans l'annexe au compte Administratif de la commune, relative aux aides apportées aux associations. Cette valeur locative sera revalorisée chaque année au 1er janvier en fonction de la variation annuelle de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 2ème trimestre (indice de base 4e trimestre 2021 : 132,62), la première fois le 1er janvier 2023.

Les charges d'électricité, de chauffage, d'eau et d'assainissement sont supportées par la commune de Cordemais. Les compteurs étant uniques, les charges d'eau, d'assainissement et d'électricité seront évaluées au prorata de la superficie occupée moyennant un pourcentage de 17.25 % (superficie totale des locaux 2703.99 m² – superficie occupée par l'ASC 466.52 m² soit 17.25 %)

ARTICLE 13 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

Le locataire fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que la commune de Cordemais puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations faites par les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc... causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Il fera aussi son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux réservés et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'immeuble, les voisins, ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles.

ARTICLE 14 - RESPONSABILITE - ASSURANCES

- L'ASC devra contracter à ses frais exclusifs, les assurances nécessaires pour garantir les risques liés :
- à l'exercice de sa mission ou à la mise en œuvre de son activité,
- aux risques locatifs liés à l'occupation du local communal,
- aux obligations qui découlent de la présente convention.
- Elle devra justifier de ces garanties par l'envoi des attestations chaque année à la commune de Cordemais.
- L'ASC demeurera seule responsable de tous actes dommageables causés du fait de son activité.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS LEGALES

Conformément aux obligations légales et par référence au plan comptable, L'ASC s'engage à produire les documents suivants au début de chaque année civile :

- le compte de résultat,
- le bilan de fin d'exercice précédent,
- le rapport moral et financier.

L'ASC doit respecter un budget d'exploitation équilibré. Elle s'engage à faire apparaître dans tous les documents comptables l'intégralité des aides directes ou indirectes apportées par la commune de Cordemais, et à les porter à la connaissance de ses adhérents. Ces documents seront certifiés par le Président et si l'association désigne un Commissaire aux comptes, par obligation ou non, elle produira son rapport général sur les comptes annuels. Dans le cadre des subventions qui lui sont allouées sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, par le Conseil Municipal, l'association accepte d'être soumise au contrôle financier municipal.

ARTICLE 16 : COMMUNICATION

Pour une plus grande transparence de la gestion des deniers publics, le locataire s'engage à porter à la connaissance du public l'intégralité des aides directes ou en nature apportées par la commune de Cordemais, lors de ses actions de communication de toute nature (publicités, articles de presse, invitations...). En particulier, tout document destiné au public devra comporter la représentation graphique du logo de la commune de Cordemais et de la Passerelle.

Le service Communication est à la disposition de l'ASC pour lui apporter aide et conseils dans ses projets de communication.

ARTICLE 17 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, dite loi « risques », a instauré dans son article 77 l'obligation pour le propriétaire d'un bien immobilier d'informer le locataire de l'existence de risques naturels ou technologiques majeurs sur le territoire de la commune où se situe le bien et si le bien se trouve dans une zone à risques. Conformément à cette loi, et en application de l'arrêté préfectoral n° IAL-2020-01 du 1^{er} décembre 2020 l'état des risques des parcelles précitées est annexé à la présente convention.

ARTICLE 18 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente mise à disposition qui débutera le 20 juillet 2022 est consentie pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant le respect d'un préavis de deux mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 19 : RESILIATION

Chacune des parties pourra en demander la dénonciation à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre partie et moyennant un préavis de 3 mois. Toutefois, la commune de Cordemais se réserve le droit de résilier à tout moment la présente en cas de non-respect de l'un quelconque des articles de la convention. De même, la commune de Cordemais se réserve le droit de reprendre la pleine possession des biens mis à disposition afin de réaliser tous travaux ou équipements d'intérêt public.

Fait à

Le

En exemplaires de pages

Le Maire,
Daniel Guillé

Le Président,
Frédéric Guichard

