

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX APPARTENANT AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL

ENTRE :

Le Département des YVELINES, personne morale de droit public, dont le siège social est à l'Hôtel du Département, sis 2 Place André Mignot à Versailles (78012), représenté par M. Alain SCHMITZ, Président du Conseil Général, agissant pour les présentes en vertu de la délibération de la Commission Permanente du

Ci-après dénommé le Département,

Et

La Commune de MEULAN, personne morale de droit public, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville, sis 10 Place Brigitte Gros à Meulan (78250), représenté par M Guy POIRIER, Maire de Meulan, agissant pour les présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée délibérante du

Ci-après dénommé l'occupant,

Préambule

Le Département des Yvelines est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 27 rue Gambetta à Meulan cadastré sections AC 277, 279 et 280. Il comporte un bâti et un terrain nu d'une superficie totale de 2336 m².

Cette propriété était dans son ensemble louée à la Gendarmerie Nationale depuis le 1er avril 1980 pour les besoins de la brigade de gendarmerie de Meulan.

Or, depuis le 1^{er} janvier 2010, cette brigade est dissoute. Dans ce cadre, la Gendarmerie Nationale a libéré les locaux de service sis au rez-de-chaussée de cet immeuble et n'a gardé que les appartements qui se trouvent dans les étages, ceci jusqu'en 2013, date à laquelle les gendarmes rejoindront la caserne d'Ecquevilly.

Afin de valoriser l'espace du rez-de-chaussée, il a pu être réservé une suite favorable à une proposition de location faite par la commune de Meulan.

La présente convention concrétise donc cette opération de location au profit de la commune de Meulan.

Juridiquement, cette convention concerne l'occupation du domaine public départemental.

ARTICLE 1^{er} : Objet de la convention

La présente convention a pour objet, conformément aux articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, de mettre à disposition de la Mairie de Meulan,

personne morale de droit public, les locaux appartenant au domaine public départemental, désignés ci-après, et qu'elle destine à l'accueil de diverses associations à but social.

La présente convention vaut donc autorisation d'occupation du domaine public au bénéfice de la Mairie de MEULAN.

ARTICLE 2 : Désignation des locaux

Les locaux mis à disposition, situés sis 27 rue Gambetta à Meulan, et figurant au cadastre sous la référence AC 280, sont:

- Le rez-de-chaussée (197 m²) et une partie des sous-sols (49 m²).

La superficie totale des locaux ainsi mis à disposition est de 246 m².

Un plan des locaux mis à disposition est annexé à la présente convention.

ARTICLE 3 : Destination des lieux

Les locaux pourront uniquement être affectés à l'usage indiqué ci-dessus, que ce soit par l'occupant lui-même ou par toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre.

ARTICLE 4: Durée

La présente convention est conclue pour une durée initiale d'un an, à compter du 1^{er} novembre 2010.

A expiration de la période contractuelle initiale, la présente convention se renouvellera par tacite reconduction par période successive d'un an, et pour une durée maximum de 3 ans. En tout état de cause, la présente convention se terminera donc le 31 octobre 2013.

Article 5 : Etat des lieux

Lors de la prise en jouissance de l'occupant, il sera procédé à un état des lieux d'entrée.

A défaut d'état des lieux entrant, le preneur, conformément à l'article 1731 du Code Civil sera réputé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives et devra les rendre tels quels à la fin de la convention, s'il ne répond pas à une sollicitation du Département, en vue de l'accomplissement d'une telle formalité.

Lors de la sortie des lieux, il sera dressé un état des lieux contradictoire.

Les locaux loués devront être restitués par l'occupant en bon état des réparations locatives et des autres réparations mises à sa charge par les dispositions de la présente convention de mise à disposition de locaux.

Si des dégradations sont constatées lors de cet état des lieux sortant, le preneur devra procéder à leur réparation à ses frais.

ARTICLE 6 : Obligations de l'occupant

Le preneur s'engage :

- A respecter la destination des locaux, conformément à l'objet mentionné à l'article 1 de la présente convention. En conséquence, le preneur s'oblige à ne pas modifier l'usage et la destination des locaux même si ces modifications ne sont susceptibles de ne causer aucun préjudice au bailleur.
- A user paisiblement des locaux, à ne pas les dégrader par ses agissements, omissions ou par ceux des personnes accueillies. Il répond également des dégradations et des pertes qui arrivent pendant l'application de la convention, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ou qu'elles sont imputables à une faute du bailleur ou d'un tiers, ou à l'état de vétusté.
- A maintenir en bon état de propreté, d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement, et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels et aménagements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration de son fait ou du fait de personne, des utilisateurs ou de son service, dépasserait l'usure normale éventuellement appréciée suivant les usages en la matière.
- A effectuer les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil. Celles-ci concernent les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal de l'immeuble loué et de ses équipements privés.

Sans que l'énumération soit limitative, les parties décident d'un commun accord que l'obligation d'entretien et de réparations locatives concerne les éléments énumérés sur la liste du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

ARTICLE 7 : Obligations du Département

Le Département s'engage à délivrer à l'occupant les locaux en bon état d'usage et de réparations et les équipements en bon état de fonctionnement.

Le Département assurera à l'occupant une jouissance paisible des lieux pendant la durée de la convention, le garantira contre les vices et défauts qui en empêcheraient l'usage, maintiendra les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives, et ne s'opposera pas aux aménagements réalisés par l'occupant dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

ARTICLE 8 : Loyers et charges

Loyer :

Le montant du loyer annuel est fixé, conformément à l'estimation réalisée par les services de France Domaine en date du 7 septembre 2010, à 12 325 euros Hors Charges.

Le montant du loyer sera payable à terme échu trimestriellement et en totalité au domicile du Département.

Le Département sera tenu de remettre gratuitement une quittance à l'occupant, s'il en fait la demande.

Dans tous les cas où l'occupant effectuerait un paiement partiel, le Département serait tenu de délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par l'occupant en distinguant le loyer et les charges.

Le loyer sera révisable annuellement, chaque 1er novembre, par application de l'indice INSEE du coût de la construction (indice de base : 1er trimestre 2010 soit 1508).

Charges :

L'occupant prendra toutes dispositions utiles pour faire ouvrir à son nom et auprès du fournisseur d'énergie de son choix, le compteur électrique.

En ce qui concerne l'eau, les locaux sont équipés d'un sous-compteur, la commune remboursera donc sa consommation exacte de ce fluide aux services de la gendarmerie nationale.

Pour ce qui est du chauffage au gaz, l'occupant remboursera à la gendarmerie nationale sa consommation de gaz, ceci au prorata des surfaces occupées soit 246 m²/1118 m² de surface totale.

L'occupant est tenu de souscrire à ses frais, les contrats d'entretien des équipements mis à disposition.

L'occupant payera directement ou remboursera au Département les impôts auxquels les locataires sont ordinairement tenus.

ARTICLE 9 : Responsabilité de l'occupant

L'occupant sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, à ses occupants ou autres personnes s'y trouvant et aux voisins, qu'ils le soient par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra exercer aucun recours à l'encontre du Département en cas de troubles, vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans l'immeuble loué, sauf à engager la responsabilité du Département à leur égard. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

En cas d'incendie, la responsabilité de l'occupant pourra être engagée dans les conditions prévues aux articles 1733 et 1734 du Code civil.

ARTICLE 10 : Assurance

L'occupant s'engage à s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, la foudre, et en général tous les risques locatifs dont il doit répondre.

Il devra, de la même manière, faire assurer son mobilier et les aménagements qu'il aura apportés à l'immeuble loué, y compris ceux réalisés avec l'accord du Département.

Il doit justifier de ces assurances avant la prise de possession des locaux en communiquant au Département un exemplaire de la police d'assurance et devra en justifier annuellement à la date anniversaire de renouvellement de la convention.

ARTICLE 11 : Information du Département

L'occupant devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le Département, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

ARTICLE 12 : Résiliation

La présente convention pourra être résiliée dans les cas suivants :

- En cas d'infraction à l'une des obligations mise à la charge de l'occupant par l'une des clauses de la présente convention. Cette résiliation interviendra, de plein droit, après mise en demeure par le Département effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant 15 jours,
- A tout moment par l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis de six mois envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pendant toute la durée de préavis, l'occupant sera redevable du loyer et de ses accessoires ci-dessus stipulés, que le congé émane de sa part ou de celle du Département sauf si, en accord avec ce dernier, les locaux sont reloués avant son expiration.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ou dédommagement de quelque nature que ce soit du fait de la résiliation de la convention.

ARTICLE 13 : Sous-location

L'occupant pourra sous-louer les locaux objets du présent bail à des organismes à caractère associatif et à but non lucratif.

ARTICLE 14 : Diagnostics Techniques Immobiliers

Un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent contrat. Il comprend :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation
- l'état des risques naturels et technologiques prévu à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

L'occupant déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard de cette réglementation et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours d'aucune sorte contre le Département.

ARTICLE 15 : Litiges.

En cas de litige concernant l'exécution de la présente convention, le Tribunal Administratif sera seul compétent.

ARTICLE 16 : Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, le Département élit domicile en l'Hôtel du Département situé 2 place André Mignot à Versailles.

L'occupant élit domicile à l'Hôtel de Ville situé 10 Place Brigitte Gros à Meulan (78250).

Fait en deux exemplaires originaux à Versailles, le

Pour le Département des Yvelines

Pour La Mairie de Meulan