

PROJET CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DE LOCAUX ENTRE LA COMMUNE D'OULLINS ET LA FONDATION OVE

Entre les soussignés :

La commune d'Oullins, représentée par son Maire en exercice, Monsieur François-Noël BUFFET, demeurant en l'Hôtel de ville à Oullins et dûment habilité à cet effet par délibération n°20170629_..... du Conseil municipal du 29 juin 2017,

Ci-après dénommée la commune, **d'une part**,

et

La Fondation OVE, dont le siège social se situe 19 rue Marius Grosso, 69120 Vaulx-en-Velin, représentée par son Directeur Général, Monsieur Christian BERTHUY, dûment habilitée à l'effet de signer la présente convention,

ci-après dénommée la Fondation OVE, **d'autre part**,

et

La Direction Académique des Services Départementaux de l'Education Nationale représentée par Monsieur Guy CHARLOT, Directeur Académique des Services de l'Education Nationale,

Il est exposé et convenu ce qui suit :

Préambule

La Fondation OVE, reconnue d'utilité publique par décret 2013-297 du 20 décembre 2013, gère de nombreux établissements et services sociaux et médico-sociaux pour personnes en situation de handicap et notamment des adolescents et des enfants. Au sein de la Fondation OVE, le service de soutien à l'éducation familiale et à l'intégration scolaire pour enfants sourds (SSEFS) accompagne des enfants, adolescents et jeunes adultes auxquels il propose un suivi orthophonique, éducatif, audio-phonique, psychologique et scolaire, ainsi qu'une aide aux familles.

La commune, chargée de la construction, de l'entretien et de l'aménagement des écoles primaires, développe en étroite relation avec la communauté éducative, des services et dispositifs éducatifs adaptés aux besoins de la population. Portant une attention particulière à l'inclusion des enfants porteurs de handicaps dans une scolarité ordinaire, la commune a décidé de mettre à disposition, à titre non-exclusif, de la Fondation OVE des locaux situés 14 bis Boulevard de l'Europe à Oullins.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet la mise à disposition par la commune, au profit du service de soutien à l'éducation familiale et à l'intégration scolaire pour enfants sourds de la Fondation OVE, à titre gratuit (subvention en nature), des biens immeubles désignés à l'article 3 de la présente.

Cette mise à disposition n'est pas consentie à titre exclusif. Les biens immeubles sont partagés avec l'école Marie-Curie suivant les modalités définies à l'article 4 et dans le cadre d'un planning défini par le Directeur de l'école.

Article 2 : Destination des biens immeubles

Les biens sont mis à disposition de l'école Marie-Curie pour accueillir des permanences de personnels de l'Education Nationale intervenant à destination des élèves d'élémentaires (RASED, infirmière scolaire, psychologue scolaire...). Les biens n'ont pas vocation à accueillir de réunions de parents d'élèves ou d'activités scolaires ou périscolaires autres que celles organisées par la Fondation OVE. Le Directeur de l'école, en sa qualité de responsable de l'établissement recevant du public, assure le bon usage des locaux, coordonne le planning de leur utilisation et la gestion de l'accès.

Les locaux sont destinés à accueillir les activités conformes à l'objet social du service de soutien à l'éducation familiale et à l'intégration scolaire pour enfants sourds de la Fondation OVE, que ces activités soient mises en place par la Fondation OVE elle-même ou par des intervenants agissant sous sa responsabilité.

Conformément à la réglementation relative aux établissements recevant du public, et eu égard à la configuration et à l'aménagement des locaux, leur usage s'adresse aux enfants d'élémentaires. Ponctuellement, des enfants de grande section pourront être accueillis afin de faciliter la transition de leur suivi par le Centre d'Action Médico-Social Précoce pour enfants sourds et malentendants et le service de soutien à l'éducation familiale et à l'intégration scolaire pour enfants sourds (SSEFS).

En aucun cas, la Fondation OVE ne peut modifier la destination des biens.

Article 3 : Désignation des biens immeubles

La commune met à disposition de la Fondation OVE des locaux sis au 14 Bis Boulevard de l'Europe au 1er étage.

Ces locaux comportent une grande salle, 3 bureaux, une cuisine, des toilettes, un dégagement et un espace de rangement.

La grande salle représente une surface de 17.07 m².

L'espace de rangement représente une surface de 4.62 m².

Les bureaux représentent respectivement des surfaces de 9.86 m² (bureau n°1), 9.41 m² (bureau n°2) et 8.64 m² (bureau n°3).

La cuisine, toilettes et dégagements représentent une surface de 16.36 m²

L'ensemble de ces locaux sont des espaces partagés.

Les locaux mis à disposition représentent une surface totale de 65.96 m² sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le preneur déclarant avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoirs vus et visités. Un plan des surfaces est annexé à la présente convention.

Article 4 : Modalités de partage des biens immeubles

Les locaux sont partagés avec l'école Marie-Curie. La Fondation OVE aura accès aux locaux selon le planning et dans les modalités définies en concertation avec le Directeur de l'école Marie-Curie.

Les locaux ne pourront être utilisés le week-end, et en semaine passés 20h00.

La Fondation OVE installera du mobilier répondant aux normes des établissements recevant du public, principalement des tables et des chaises. Ce matériel sera mis à disposition de l'école et des autres occupants.

Article 5 : Etat des biens immeubles

Le preneur accepte les biens immeubles désignés à l'article 3 dans l'état actuel.

Un état des lieux est dressé contradictoirement entre la commune, la Fondation OVE et le Directeur de l'école Marie-Curie à la prise de possession des biens. Cet état des lieux est annexé à la présente convention.

La Commune garde en sa possession un jeu de clés des biens mis à disposition afin de pouvoir intervenir à tout moment, dès lors qu'elle le jugera utile. Bien entendu la Fondation OVE a interdiction de modifier ou de compléter les serrures.

Article 6 : Durée

La présente convention entrera en vigueur à sa date de signature pour une durée de 3 ans.

La présente convention est renouvelable par tacite reconduction sans que cette durée ne puisse excéder 12 ans. Le cas échéant, la décision de non renouvellement sera notifiée deux mois avant la date anniversaire de la convention par courrier avec accusé de réception adressé par les parties.

Article 7 : Indemnité d'occupation

L'occupation des biens est consentie à titre gratuit, s'agissant d'une association à but non lucratif.

La mise à disposition des locaux est valorisée à hauteur de 7 920 euros, somme correspondant à l'estimation par la commune de la valeur locative annuelle charges comprises ($66 \text{ m}^2 \times 10 \text{ € le m}^2 \text{ par mois} \times 12 \text{ mois} = 7 920 \text{ €}$).

En contrepartie de la mise à disposition gratuite qui lui est consentie, la Fondation OVE s'engage expressément à valoriser et comptabiliser dans ses écritures comptables la jouissance gratuite des biens mis à disposition.

Il n'est pas réclamé de dépôt de garantie.

Article 8 : Charges et impôts

La Commune prendra en charge l'ensemble des frais d'eau, de gaz et d'électricité. La Fondation OVE s'engage à adopter un comportement responsable vis-à-vis de ces dépenses d'énergies et à agir dans un esprit de développement durable.

La commune installera une ligne téléphonique dont elle assurera la prise en charge.

La Fondation OVE fera son affaire d'un abonnement internet, ainsi que de tout autre abonnement complémentaire qu'elle jugera utile pour ses activités.

Article 9 : Entretien, réparations et travaux

La Commune s'engage à maintenir et assurer le ménage des biens désignés à l'article 3 selon un planning établi avec la Fondation OVE et le Directeur de l'école Marie-Curie.

La Fondation OVE s'engage à signaler à la commune dans les meilleurs délais tout dysfonctionnement constaté dans les locaux mis à disposition.

La Commune assurera tous les entretiens et/ou réparations courantes ainsi que la maintenance de l'alarme incendie, des éclairages de sécurité, des extincteurs, des installations de chauffage et de ventilation et prend à sa charge les contrôles électriques réglementaires.

La Fondation OVE pourra envisager des travaux d'embellissement, de type peinture, mais les projets correspondants devront être soumis pour accord préalable à la commune. Dans le cas contraire, les frais de remise en état seraient facturés à Fondation OVE.

La Fondation OVE ne sera pas autorisée à entreprendre des travaux d'importance qui modifieraient les portes, fenêtres, cloisons ou la distribution des pièces.

Pour toute installation d'une signalétique ou d'une enseigne sur la façade du bâtiment, la Fondation OVE devra solliciter l'agrément de la commune et se rapprocher du service urbanisme pour instruction de la demande d'autorisation.

Si des travaux devaient être réalisés par la Fondation OVE (en accord et sous la surveillance de la commune), ils le seraient suivant les règles de l'art et conformément aux réglementations relatives à la sécurité, l'urbanisme et l'hygiène.

Tous les aménagements et installations faits par la Fondation OVE deviendront, sans indemnité, propriété de la commune à la fin de l'occupation, à moins que la commune ne préfère que les lieux soient rétablis dans leur état primitif. Les travaux autorisés par la commune ne donneront pas lieu à une demande de remise en état.

Par ailleurs, la Fondation OVE souffrira, sans indemnité, les travaux qui pourraient être entrepris par la commune dans les locaux, pour quelque raison que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

Article 10 : Assurances

La Fondation OVE s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de bris de glace et de dégâts des eaux et contre tout risque locatif y compris les recours des voisins et des tiers résultant de son activité ou de sa qualité auprès d'une compagnie d'assurances notoirement connue et solvable. La Fondation OVE devra par ailleurs souscrire une garantie responsabilité civile.

La Fondation OVE pourra également contracter une assurance complémentaire pour les vols en cas de stockage de matériel au sein des locaux.

La Fondation OVE devra s'acquitter du paiement régulier des primes et en justifier chaque année par remise à la commune de l'attestation.

Article 11 : Responsabilité et recours

La Fondation OVE sera personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses préposés.

La Fondation OVE répondra des dégradations causées aux biens mis à disposition pendant le temps qu'elle en aura la jouissance et commises tant par elle que par ses membres ou préposés, ou toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

La Fondation OVE devra immédiatement prévenir par courrier la commune de tout sinistre ou défectuosité.

En cas d'incendie total ou partiel, La Fondation OVE ne pourra réclamer aucune indemnité pour privation de jouissance et ladite convention sera de fait résiliée.

Renonciations à recours :

La Fondation OVE renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre la commune et tout mandataire de la commune et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tout assureur pour les cas suivants :

- ⇒ En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont La Fondation OVE pourrait être victime dans les locaux occupés. La commune n'assume aucune obligation de surveillance.
- ⇒ En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements de l'immeuble.
- ⇒ En cas de dégâts causés aux biens occupés et / ou à tous les éléments mobiliers s'y trouvant, du fait des conditions climatiques ou par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou autres circonstances. La Fondation OVE sera seule responsable des dégâts causés par le gel, dont elle devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes les précautions pour les éviter.
- ⇒ En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, et de tous tiers en général.
- ⇒ En cas d'accidents survenant dans les biens occupés ou du fait des biens occupés pendant la durée de l'autorisation quelle qu'en soit la cause. Elle prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité résultant à l'égard de son personnel soit de la commune, soit des tiers, sans que la commune puisse être inquiétée ou poursuivie de ce chef.

Il est en outre expressément convenu que La Fondation OVE fera son affaire personnelle, sans aucun recours contre la commune, de tous dégâts causés aux biens occupés par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Article 12 : Cession - sous-occupation

La mise à disposition de locaux ne peut faire l'objet ni d'une cession ni d'une sous-occupation, à titre gratuit ou payant, sous peine de résiliation immédiate de la présente convention.

Enfin, la Fondation OVE s'engage à ne pas mettre ces biens à disposition de ses membres en vue d'une utilisation à des fins personnelles.

Article 13 : Occupation – jouissance

La Fondation OVE devra jouir des biens mis à disposition sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ni des autres occupants du bâtiment ni du voisinage.

La Fondation OVE s'engage à respecter le règlement intérieur, présent ou à venir, des salles municipales et ses annexes ainsi que tous les règlements en vigueur applicables en la matière, notamment sanitaires, de police et de voirie.

Elle devra utiliser les biens ainsi que les espaces de circulation du bâtiment dans le respect de l'hygiène, de l'ordre public et des bonnes mœurs.

La Fondation OVE devra laisser visiter les lieux à toute époque par le représentant de la commune aux fins de vérification de l'exécution des présentes clauses de la convention.

Elle ne pourra en outre ni dégrader les façades, ni entreposer des objets présentant des risques sanitaires, d'incendie ou d'explosion.

Article 14 : Fin de mise à disposition des biens

L'occupant rendra les biens en fin de jouissance dans un état équivalent à celui dans lequel il les a reçus et tel que constaté dans l'état des lieux contradictoire.

Les biens devront être rendus en bon état; à défaut, sous 15 jours, la commune fera effectuer les travaux et se chargera de récupérer les frais auprès de la Fondation OVE qui s'engage à les rembourser.

La Fondation OVE laissera, sans indemnité les embellissements et améliorations ainsi que tous les agencements, aménagements et installations autorisés par la commune; cette dernière se réservant toutefois le droit de demander, aux frais de la Fondation OVE l'association, la remise en état des lieux à l'état antérieur. Cette remise en état ne concerne pas les travaux ayant été autorisés par la commune.

Tous les frais pouvant résulter de la présente mise à disposition sont à la charge de la Fondation OVE qui devra, sous sa responsabilité, les acquitter après mise en demeure dans un délai de 1 mois. Le présent article vise également les frais de recouvrement et pénalités payés par la commune pour récupérer les sommes dues par la Fondation OVE.

Article 15 : Pénalités

Au cas où à l'expiration de la convention, la Fondation OVE se maintiendrait dans les lieux sans l'accord écrit et expresse de la commune, elle s'engage d'ores et déjà à verser à titre de pénalité, une indemnité de 50 € par jour, jusqu'à complète libération des lieux.

Article 16 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties dans les cas et conditions ci-après :

1°) Résiliation par la Ville :

La Commune pourra mettre fin à la présente autorisation et de manière anticipée, dans les cas suivants :

- ⇒ Pour non-exécution par l'occupant, de l'une des conditions de la présente convention en observant un préavis de 1 mois.
- ⇒ En cas d'absence ou de non renouvellement d'autorisations et agréments nécessaires à son activité sans délai de préavis.
- ⇒ Cette convention étant accordée à titre précaire, la commune pourra mettre fin à la présente convention pour un motif d'intérêt général, moyennant un préavis de 2 mois. Dans un tel cas, il est expressément convenu entre les parties qu'aucune indemnité ne sera due par la commune à l'occupant, ainsi que ce dernier l'accepte expressément.

2°) Résiliation par l'occupant :

La Fondation OVE peut résilier la présente convention en observant un préavis de 2 mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 17 : Compétence juridictionnelle

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'exclusion de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Lyon.

En trois exemplaires originaux

Le/...../.....

La Commune,
François-Noël BUFFET
Sénateur-Maire d'Oullins

Le/...../.....

La Fondation OVE
Christian BERTHUY
Directeur Général

Le/...../.....

Académie de Lyon,
Guy Charlot,
Directeur Académique des Services
de l'Education Nationale