

PROJET

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DE LOCAUX ENTRE LA COMMUNE D'OULLINS ET L'ASSOCIATION MAISON DES JEUNES ET DE LA CULTURE D'OULLINS

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_27 du Conseil municipal du 29 juin 2017,

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

et

L'association Maison des Jeunes et de la Culture d'Oullins ou **MJC d'Oullins**, dont le siège social se situe 10 rue Orsel, 69600 OULLINS, représentée par Monsieur Yannick ESPAREL, président de l'association et dûment habilité à l'effet de signer la présente convention,

ci-après dénommée l'association, **d'autre part**,

Il est exposé et convenu ce qui suit :

Préambule

L'association Maison des Jeunes et de la Culture d'Oullins ou MJC d'Oullins, fondée en 1963 et déclarée à la Préfecture du Rhône le 29 mai 1963, a pour objet, selon ses statuts adoptés en assemblée générale extraordinaire le 22 juin 2006, de favoriser l'autonomie et l'épanouissement des personnes, de permettre à tous d'accéder à l'éducation et à la culture, afin que chacun participe à la construction d'une société plus solidaire et plus juste. Elle contribue au développement des liens sociaux.

La commune, responsable de la politique culturelle et sociale menée sur son territoire, héberge depuis de nombreuses années l'association dans des locaux dont elle est propriétaire au 10 rue Orsel. Différents aménagements ont eu lieu au cours de l'année 2016 et l'association occupe désormais un espace agrandi et rénové (soit 444,9 m² supplémentaires).

Pour rappel, le coût de l'extension et de l'autonomisation des locaux ainsi que la mise en accessibilité de cette partie de bâtiment a été de 337 895 € TTC, assumé en intégralité par la Ville d'Oullins.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet la mise à disposition par la commune, au profit de l'association, 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. La commune se réserve le droit d'utiliser de manière ponctuelle les installations pour ses propres activités, voire de prévoir un partage des installations avec une autre association, si nécessaire et après information préalable de l'association.

Article 2 : Destination des biens immeubles

Les biens sont destinés à l'usage suivant : aux activités conformes à l'objet social de l'association, que ces activités soient mises en place par l'association elle-même ou par des intervenants agissant sous sa responsabilité.

En aucun cas, l'association ne peut modifier la destination des biens.

L'association pourra accueillir dans les locaux d'autres structures dans le cadre de partenariats à condition que les activités soient conformes à la destination des lieux et après obtention de l'agrément de la ville.

Article 3 : Désignation des biens immeubles

La commune met à disposition de l'association des locaux sis au 10 rue Orsel au sein du Centre de la Renaissance.

Ces locaux se répartissent sur 4 niveaux dans les bâtiments A et B du Centre de la Renaissance et correspondent à :

- l'ensemble du sous-sol du bâtiment A et une partie du sous-sol du bâtiment B,
- l'ensemble du RDC du bâtiment A,
- une partie du niveau R+1 du bâtiment A,
- une partie du niveau R+2 du bâtiment A.

L'association n'a pas accès au niveau R +3 du bâtiment A. L'escalier Est du bâtiment A est utilisé uniquement comme issue de secours. L'escalier côté cour et l'ascenseur du bâtiment A sont utilisés pour accéder aux différents étages.

Le sous-sol comprend deux zones bar, une petite salle de réunion, une grande salle de réunion, un local d'activités (communément appelé la piscine), un local technique, une zone de stockage, une pièce pour archives, une salle avec gradins, une salle de spectacle avec scène, cinq dégagements, deux loges, quatre espaces de rangement ce qui représente une surface totale de 491,3 m².

Le rez-de-chaussée comprend un hall, un secrétariat avec banque d'accueil, un espace de détente, une salle de réunion, six bureaux, un dégagement, deux sanitaires, deux locaux techniques ce qui représente une surface totale de 245,7 m².

Le niveau R+1 comprend trois espaces de travail, un rangement, un bureau, trois dégagements, deux sanitaires ce qui représente une surface totale de 348,5 m².

Le niveau R+2 comprend deux vestiaires avec douches, un bureau, un gymnase, un bureau, une salle d'activités avec scène, deux sanitaires, quatre dégagements ce qui représente une surface totale de 363,4 m².

Les locaux mis à disposition représentent une surface totale de **1 448,9 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. Les plans des surfaces sont annexés à la présente convention.

Article 4 : 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 et l'association 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 l'association a interdiction de modifier ou de compléter les serrures.

Article 5 : 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 trois mois avant la date anniversaire de la convention par courrier avec accusé de réception adressé par les parties.

Article 6 : 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 **191 255 euros**, somme correspondant à l'estimation par la commune de la valeur locative annuelle charges comprises (1 448,9 m² x 11 € le m² par mois x 12 mois).

En contrepartie de la mise à disposition gratuite qui lui est consentie, l'association 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 7 : Charges et impôts

La commune prend en charge l'ensemble des frais d'eau, de gaz et d'électricité, l'individualisation de ces frais étant techniquement impossible. L'association s'engage à adopter un comportement responsable vis-à-vis de ces dépenses d'énergies et à agir dans un esprit de développement durable.

A compter du 01/01/2018, la commune met à disposition de l'association un nouvel autocommutateur et plusieurs postes téléphoniques. A cette date, l'association prend à sa charge l'ensemble des frais d'abonnements et de communications en téléphonie et pour internet, ainsi que tout autre abonnement complémentaire qu'elle jugera utile pour ses activités.

A compter du 01/01/2018, l'association règle également toutes les interventions et réparations nécessaires en matière de téléphonie ainsi que le renouvellement ultérieur des postes téléphoniques.

Article 8 : Ménage, entretien, réparations et travaux

L'association s'engage à maintenir l'ensemble des biens désignés à l'article 3 et leurs abords extérieurs en bon état ; elle y assure donc intégralement le ménage.

L'association assure le ménage et l'entretien de toute la cage d'escalier côté cour. Par contre, la commune assure l'entretien de l'escalier Est qui est emprunté par un autre utilisateur qui occupe le niveau R+3.

L'association assure de plus tous les entretiens et/ou réparations courantes. Conscientes que cette convention n'est pas soumise au droit civil les parties acceptent néanmoins de se référer au décret 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives pour déterminer les travaux relevant de l'occupant et du propriétaire des lieux. Ce document est annexé à la présente convention.

L'association assure la maintenance et l'entretien de l'ensemble du matériel technique, pédagogique et sportif utilisé dans les locaux mis à disposition. En particulier, elle veillera à ce que ce matériel respecte les normes de sécurité et d'usage en vigueur.

La commune assure 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, les contrats de maintenance globaux (ascenseur, vitres).

L'association 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 l'association.

L'association 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, l'association 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 l'association (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 l'association deviendront, sans indemnité, propriété de la commune à la fin de l'occupation.

Par ailleurs, l'association 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.

L'association sera responsable de la sécurité anti-intrusion de ses locaux à compter du 1^{er} janvier 2018, à charge pour elle de mettre en place les moyens adéquats. Il n'entre pas dans les missions du gardien municipal logé au Centre de la Renaissance d'assurer le gardiennage des biens désignés à l'article 3.

Article 9 : Assurances

L'association 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. L'association devra par ailleurs souscrire une garantie responsabilité civile.

L'association pourra également contracter une assurance complémentaire pour les vols en cas de stockage de matériel au sein des locaux.

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

Article 10 : Responsabilité et recours

L'association s'engage à ce que l'encadrement des éventuels groupes de personnes soit assuré conformément aux exigences de la loi, notamment par des personnes qualifiées et diplômées. Ces personnes auront la responsabilité personnelle de la tenue, de l'encadrement et de la sécurité des groupes accueillis dans les locaux mis à disposition.

L'association 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.

L'association 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.

L'association devra immédiatement prévenir par courrier la commune de tout sinistre ou défectuosité.

En cas d'incendie total ou partiel ou d'évènement exceptionnel rendant les locaux inutilisables, l'association ne pourra réclamer aucune indemnité pour privation de jouissance et ladite convention sera de fait résiliée.

Renonciations à recours :

L'association 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 l'association 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. L'association 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 l'association 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 11 : Cession - sous-occupation

La mise à disposition de locaux ne peut pas faire l'objet d'une cession ni d'une sous-occupation sans agrément de la commune.

Par ailleurs, si la commune agréée l'occupation des lieux par un partenaire de l'association, en aucun cas cette dernière n'est habilitée à récolter le paiement d'un loyer ou d'une redevance pour la mise à disposition d'une quelconque partie des biens à un partenaire.

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

Conformément à l'article 1, un partage des biens avec une autre association pourrait être envisagé, et ferait l'objet d'un avenant ou d'une nouvelle convention. Dans ce cas une information sera faite à l'association pour harmoniser les périodes d'occupation entre les occupants.

Article 12 : Occupation - jouissance

L'association devra jouir des biens mis à disposition sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ni des autres occupants du Centre de la Renaissance ni du voisinage.

L'association devra également se conformer à 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 partagés (cour, ...) du Centre de la Renaissance dans le respect de l'hygiène, de l'ordre public et des bonnes mœurs.

L'association 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 13 : Sécurité et incendie

Les biens tels que désignés à l'article 3 font partie d'un ensemble de bâtiments dénommé Centre de la Renaissance. Le Centre de la Renaissance est un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type L, R, W, X de deuxième catégorie dont la commune désigne le responsable unique de sécurité qui aura accès à l'ensemble des locaux en permanence.

Conformément à l'article L14 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP,

- pour l'ensemble des locaux désignés à l'article 3 de la présente convention à l'exclusion de la salle de spectacle, dès que l'association accueille toute personne ne faisant pas partie de son personnel, 1 personne désignée sera présente.
- dès que la salle de spectacle est accessible à toute personne ne faisant pas partie du personnel de la MJC (entretien ou maintenance), l'association organisera un service de sécurité composé d'un SSIAP 1 et de 2 personnes désignées. Lors des représentations, le SSIAP 1 sera exclusivement affecté à la sécurité incendie.

Les personnes désignées auront reçu une formation de sécurité incendie.

Une convention spécifique sera signée entre l'association et l'exploitant ERP et annexée au registre de sécurité de l'établissement.

Article 14 : Exploitation de la salle de spectacle

La capacité de la salle de spectacle est de 120 personnes assises et 283 personnes en position debout ainsi que le stipule la notice de sécurité du 9 octobre 2015 jointe en annexe.

L'association doit respecter les consignes de l'arrêté préfectoral n°2015-200 du 27 juillet 2015 relatif à la lutte contre le bruit et installer un limiteur de son en cas de reprise des activités de concert.

L'association doit être titulaire d'une licence adéquate d'entrepreneur de spectacles et transmettre le numéro de la licence à la commune.

Si l'association souhaite être titulaire d'une licence de débit de boissons, elle devra respecter l'arrêté préfectoral n°2012-1517 du 20 mars 2012 réglementant la police des débits de boissons et restaurants dans le département du Rhône et fixant les périmètres de protection. Conformément aux dispositions de l'article 5 de cet arrêté, l'association pourra adresser des demandes d'autorisations d'ouvertures tardives à la Préfecture après consultation du Maire et du service de police territorialement compétent.

Article 15 : 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 de nettoyage ; à défaut, sous 15 jours, la commune fera effectuer les travaux et se chargera de récupérer les frais auprès de l'association qui s'engage à les rembourser.

L'association 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 l'association, la remise en état des lieux à l'état antérieur.

Tous les frais pouvant résulter de la présente mise à disposition sont à la charge de l'association 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 l'association.

Article 16 : Pénalités

Au cas où à l'expiration de la convention, l'association 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 500 € par jour, jusqu'à complète libération des lieux.

Article 17 : 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 Ville 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 d'Oullins pourra mettre fin à la présente convention pour un motif d'intérêt général, moyennant un préavis de 3 mois. Dans un tel cas, il est expressément convenu entre les parties qu'aucune indemnité ne sera due par la commune d'Oullins à l'occupant, ainsi que ce dernier l'accepte expressément.

2°) Résiliation par l'occupant :

L'association peut résilier la présente convention en observant un préavis de 1 mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 18 : 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 deux exemplaires originaux

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

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

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

**L'Association
Monsieur Yannick ESPAREL
Président de la MJC d'Oullins**