

Nous, Maire de RONCHIN,

Vu l'article L 2125-1 du Code
Général de la Propriété des
Personnes Publiques,

Vu l'article L 2122-22 du Code
Général des Collectivités
Territoriales, alinéa 5,

Vu la délibération du Conseil
Municipal n° 2020/032 du 28 mai
2020 « Article L. 2122-22 et L. 2122-
23 du Code Général des Collectivités
Territoriales, délégations du Conseil
Municipal au Maire » modifiée,

Décision n° 2023/ 045

DECIDONS

Article 1^{er} : Une convention de mise à disposition de locaux est accordée pour une durée de 10 ans au bénéfice de l'association Impulsion Métropole Sud, pour l'occupation des locaux sis 202 rue Louis Braille.

Article 2^{ème} : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Article 3^{ème} : La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans les deux mois à compter de sa notification.

Fait à RONCHIN, le *19. Avril 2023*

Le Maire certifie que la présente pièce
est exécutoire pour avoir été transmise à
Monsieur le Préfet du Nord le

Notifiée le

**Le MAIRE,
Vice-Président de la Métropole
Européenne de Lille,**

Patrick GEENENS



Toute la correspondance doit être adressée à :

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

650, avenue Jean Jaurès

59790 RONCHIN

Tél : 03.20.16.60.00

Fax : 03.20.16.60.38

www.ville-ronchin.fr

Facebook : Ville de Ronchin

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

ENTRE :

1°) La Commune de RONCHIN représentée par Monsieur Patrick GEENENS agissant es qualité au nom et pour le compte de ladite commune en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 20 avril 2020, ayant siège Hotel de Ville 650 avenue Jean Jaurès 59790 RONCHIN,

Ci-après désigné « le Bailleur »,

2°) L'Association Impulsion Métropole Sud, association régie par la Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, représentée par son Président Monsieur Marc GODEFROY agissant au nom de l'association et dûment habilité à cet effet par délibération de son assemblée générale en date du, ayant siège

Ci-après désigné « l'Occupant »,

Il est préalablement exposé :

Aux termes d'un acte en date du 29 octobre 2007, le département du Nord a consenti à la Commune de RONCHIN un bail emphytéotique portant sur un immeuble sis à RONCHIN rue Louis Braille constitué de terrains non bâtis et d'un bâtiment à usage d'atelier pour une durée de 50 années commençant à courir le 5 juillet 2005.

Ceci étant exposé, il est passé la présente convention :

Article 1^{er} - Objet de la convention

La présente convention a pour objet, conformément aux dispositions du Code Civil, de mettre à la disposition de l'occupant, qui accepte pour l'avoir visité, un local objet du bail emphytéotique ci-dessus rappelé et de définir les conditions d'occupation de ceux-ci.

Article 2 – Désignation des locaux

Les locaux mis à disposition situés à RONCHIN rue Louis Braille d'une contenance de 641.95 m² tels que décrits au plan joint en annexe.

Tel que le bien objet de la présente convention existe, se poursuit et comporte toutes ses aisances, dépendances, l'occupant déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir visité dès avant ce jour et renoncer à élever une quelconque réclamation en raison de son état, soit d'une erreur dans la désignation, soit dans la contenance.

Article 3- Destination des locaux

Les locaux mis à disposition de l'occupant sont exclusivement à usage de bureaux.

Aucune autre activité ne pourra être exercée sans l'accord du bailleur et ce, sous peine de résiliation de la présente convention.

Article 4-Durée

La présente convention est conclue pour une durée de dix ans commençant à courir à compter du 1er janvier 2023

Article 5- Etat des Lieux

Il sera réalisé un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie.

A défaut d'état des lieux entrant, l'occupant sera réputé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives et devra les rendre tels quels à la fin de la convention.

Compte tenu des dispositions de l'article 8 de la présente convention, seuls resteront à la charge de l'occupant, les dégradations pour lesquelles une faute lui est directement imputable.

Dans la limite de ce qui est mis à la charge de l'occupant aux termes du précédent paragraphe, si des dégradations sont constatées lors de l'état des lieux sortant, l'occupant devra procéder à leur réparation à ses frais. A défaut, le bailleur effectuera lui-même les travaux et en demandera le remboursement à l'occupant.

De même, en cas de refus de l'occupant de procéder à l'état des lieux de sortie ou d'absence de réponse de sa part en vue de l'accomplissement d'une telle formalité, l'occupant sera réputé avoir accepté le contenu de l'état des lieux dressé unilatéralement par le bailleur après son départ. Il ne pourra s'opposer aux travaux de remise en état des dégradations lui étant directement imputables qui seront entrepris par le bailleur et sera tenu de rembourser au bailleur le coût des travaux en résultant.

Article 6-Obligation de l'occupant

L'occupant s'engage :

- A respecter la destination des locaux visée à l'article 3 de la présente convention ; et dans ces conditions, à ne pas modifier l'usage et la destination des locaux
- A user paisiblement des locaux, de ne pas les dégrader par ses agissements, omissions par ceux des personnes accueillies ; il répond ainsi des dégradations et 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 d'un tiers ou à l'état de vétusté.
- A maintenir en bon état de propreté, d'entretien, d'utilisation et 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 assurer toutes les réparations nécessaires définies aux articles 1754 et 1755 du code civil
- A ne pas sous louer ni céder les droits découlant de la présente convention.

Article 7-Obligation du bailleur

Le bailleur s'engage à délivrer à l'occupant les locaux en bon état d'usage et de réparation et les équipements en bon état de fonctionnement dans les conditions fixées à l'article 8 de la présente convention.

Il assurera à l'occupant une jouissance paisible des lieux pendant la durée de la convention, il le garantira contre les vices et défauts qui en empêcheraient l'usage et maintiendra le local en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

Il s'oblige à effectuer la totalité des réparations nécessaires en application de l'article 8 de la présente convention.

Article 8 -Entretien-Gros Travaux et Réparations locatives

- Gros travaux :

Le bailleur s'engage à maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, en effectuant les grosses réparations notamment celles visées à l'article 606 du code civil, et nécessaires au maintien en état à l'entretien normal des locaux loués et également toutes les réparations locatives prévues par le décret du 26 août 1987.

- Réparations locatives :

L'occupant maintiendra en bon état de réparations locatives et d'entretien les locaux mis à sa disposition ainsi que les installations qu'il sera amené à effectuer.

- Travaux envisagés par l'occupant pour l'exercice de ses activités :

L'occupant est tenu d'adresser au bailleur une demande préalable pour tous travaux qu'il envisage ou prévoit de faire dans le local.

Aucun travaux ne pourra être réalisé sans l'accord préalable du bailleur ; en conséquence, l'éventuelle absence de réponse du bailleur à la demande équivaldra à un refus d'autorisation desdits travaux.

En aucun cas, les travaux envisagés ne pourront avoir pour effet de modifier l'usage du local.

A la fin de l'occupation, le bailleur se réserve la possibilité d'exiger la remise en état des toute ou partie du local conformément à son état au jour de l'entrée de l'occupant dans les lieux ; à défaut, l'ensemble des travaux réalisés par l'occupant deviendront la pleine et entière propriété du bailleur lors de la remise du local et ce, sans que l'occupant ne puisse demander le remboursement d'une quelconque somme engagée.

En cas de remise en état exigée par le bailleur, l'ensemble des frais seront à la charge exclusive de l'occupant, que les travaux aient été ou non autorisés par le bailleur.

Article 9 -Redevances

Conformément à une délibération du conseil municipal de la Ville de RONCHIN en date du 28 mai 2020, la présente convention est consentie moyennant une redevance mensuelle de 4 982 € réglée avant le 5 de chaque mois.

La valeur locative des locaux mis à disposition est estimée pour l'année contractuelle en cours à 65.867,88€ par an, soit 5.488,99 € par mois.

La différence entre le loyer mensuel de 4 982 € et la valeur locative mensuelle de 5.488,99€, soit 506,99 € par an, correspondra à une subvention en nature accordée à l'occupant par le bailleur.

Le loyer sera révisé annuellement selon l'indice de construction en vigueur (ICC) à sa date d'anniversaire.

Article 10- Charges, impôts et taxes

Le bailleur prendra en charge les contrats de fourniture de fluides et de chauffage.

Il demandera annuellement à l'occupant au prorata de la surface occupée par rapport à la surface de l'immeuble sa quote-part de fluides et de chauffage.

L'occupant assurera le nettoyage des locaux et du matériel de façon à les maintenir en parfait état de propreté

L'occupant supportera tous les impôts et taxes afférents à son activité ainsi que la taxe foncière au prorata de la surface occupée.

Article 11 -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'il 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 u bailleur en cas de troubles, vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans l'immeuble loué, sauf à engager la responsabilité du bailleur 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 12 -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 et la foudre et en général, tous les risques locatifs dont il doit répondre. Il doit prendre une assurance responsabilité civile pour les risques professionnels. Il devra de la même manière, faire assurer son mobilier et les aménagements qu'il aura pu apporter à l'immeuble loué, y compris ceux réalisés avec l'accord du bailleur.

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

De son côté, le bailleur garantira les bâtiments dont il est propriétaire et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

L'occupant devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le bailleur, 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 13- Résiliation

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par le bailleur et l'occupant par Lettre recommandée avec AR moyennant un préavis de trois mois.

Par ailleurs, en cas d'infraction à l'une des ses obligations par l'occupant, la présente convention sera résiliée de plein droit, après mise en demeure d'avoir à exécuter par le bailleur effectuée par LRAR restée sans effet pendant quinze jours.

Si après résiliation, pour quelque motif que ce soit, l'occupé est toujours présent dans les lieux, le bailleur pourra saisir le juge des référés d'une demande d'expulsion.

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 14- Caractère personnel de l'Occupation

La présente convention est conclue intuitu personae et l'occupant devra donc occuper personnellement les lieux mis à sa disposition et s'interdit de les sous louer.

Article 15 -Etat des risques naturels et Technologiques

En vertu de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le bailleur est tenu d'informer le futur occupant sur les risques naturels et technologiques prévisibles dans la zone où se situe l'immeuble.

Il est donc précisé que la commune de RONCHIN est située dans un périmètre concerné par les risques naturels et technologiques en application de l'arrêté préfectoral n°619 du 10 septembre 1992 approuvant le PER et l'arrêté du 24 juillet 2015 du relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Article 16 -Diagnostic des performances énergétiques

Le bailleur fournira à l'occupant le diagnostic des performances énergétiques des locaux occupés selon la réglementation en vigueur.

Article 17- Avenant à la convention

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant.

Article 18- Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes :

- Le bailleur élit domicile en son Hôtel de Ville,

- L'occupant élit domicile

Article 19- Règlement des conflits

En cas de contestations au sujet du présent contrat et/ou de ses suites, attribution de juridiction est faite aux juridictions administratives.

FAIT A Ronchin

LE 19/14/2023

La Commune de RONCHIN

L'Association IMPULSION
MÉTROPOLE SUD



Le Maire
Vice-Président de la
Métropole Européenne de Lille

Patrick GEENENS