

Délibération affichée,
rendue exécutoire,
après transmission au
Contrôle de la Légalité
le : 23/05/12

CONSEIL GENERAL DES YVELINES

AR n° : A078-227806460-20120511-61457-DE-1-1_0

COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 11 mai 2012

MISE EN LOCATION AU PROFIT DE LA CROIX ROUGE FRANÇAISE DE LOCAUX SITUÉS 27 RUE GAMBETTA À MEULAN

LA COMMISSION PERMANENTE,

Sur le rapport de M. ANDRÉ SYLVESTRE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L 2125-1 et L3212-1,

Vu la délibération du Conseil Général en date du 31 mars 2011 (article 160) portant délégation d'attributions à la Commission Permanente,

Vu la délibération de la Commission Permanente du 19 novembre 2010 relative à la mise en location de locaux situés 27 rue Gambetta à Meulan au profit de la commune de Meulan et la convention signée le 1^{er} décembre 2010,

Considérant qu'il convient de mettre à la disposition de la Croix Rouge française à titre gratuit, les locaux du rez-de-chaussée de la propriété départementale du 27 rue Gambetta à Meulan compte tenu de son statut d'association à but non lucratif,

Vu le rapport de Monsieur le Président du Conseil Général,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Prend acte de la résiliation au 31 mai 2012 de la convention précitée avec la commune de Meulan, approuvée le 19 novembre 2010 et signée le 1^{er} décembre 2010.

Autorise Monsieur le Président du Conseil Général à signer le projet de convention ci-joint, concernant la prise en location par la Croix Rouge française des locaux situés en rez-de-chaussée de 197 m² et en sous-sol de 49 m² soit 246 m² de superficie totale, de la propriété départementale du 27 rue Gambetta à Meulan.

Dit que cette convention est conclue à compter du 1^{er} juin 2012 pour une durée initiale de trois ans. A l'expiration de cette période contractuelle, elle se renouvellera par tacite reconduction par période successive d'un an et pour une durée maximum de 9 ans.

Dit que cette mise à disposition est consentie à titre gratuit pour le loyer.

Dit que la Croix Rouge française payera directement ou remboursera à la Gendarmerie Nationale, les charges afférentes à ces locaux et payera directement ou remboursera au Département, les impôts auxquels les locataires sont ordinairement tenus.

Dit que le cas échéant, le remboursement du montant des impôts payés par le Département sera encaissé au chapitre 70 article 70878 du budget départemental.

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 Croix Rouge française, association loi de 1901 reconnue d'utilité publique et auxiliaire des pouvoirs publics dont le siège est 96 rue Didot à Paris 14^{ème} représentée par son Président le professeur Mattei et par le Président de la délégation départementale M. Guy Malaquin
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 1^{er} 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 en vue de la mise à disposition des locaux à diverses associations à but non lucratif dont notamment la Croix Rouge française.

Cette opération immobilière a été concrétisée par une convention signée par les deux parties le 1^{er} décembre 2010 portant sur les locaux du rez-de-chaussée de 197 m² et sur une partie des sous-sols de 49 m².

La Croix Rouge française ayant manifesté sa volonté d'avoir l'usage de l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée mis à disposition de la commune, après accord de cette dernière, il a été décidé de transférer à la date du 1^{er} juin 2012 les locaux à la Croix Rouge française en substitution 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 Croix Rouge Française, les locaux appartenant au domaine public départemental, désignés ci-après, et qu'elle destine à l'exercice de ses missions humanitaires à savoir l'urgence et le secourisme, la santé, l'action sociale, la formation aux premiers secours et la solidarité internationale.

La présente convention vaut donc autorisation d'occupation du domaine public au bénéfice de la Croix Rouge Française.

ARTICLE 2 : Désignation des locaux

Les locaux mis à disposition, à usage de bureaux et de distribution de vivres et de nourriture, 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. Ces locaux sont livrés non meublés.

ARTICLE 3 : Destination des lieux

Les locaux pourront uniquement être affectés aux missions humanitaires de la Croix Rouge Française, à l'exception de tout autre usage.

ARTICLE 4: Durée

La présente convention est conclue pour une durée initiale de trois ans, à compter du 1^{er} juin 2012.

A l'issue de cette première période, la présente convention se renouvellera par tacite reconduction par période successive d'un an, et pour une durée maximum de 9 ans sachant que chaque partie aura la possibilité de la dénoncer avec un préavis de six mois adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5 : Etat des lieux

Lors de l'entrée en jouissance du local, ainsi que lors de la sortie du local, un état des lieux contradictoire est réalisé.

A défaut d'état des lieux entrant, l'occupant sera réputé, s'il ne répond pas à une sollicitation du Département en vue de l'accomplissement d'une telle formalité, avoir reçu ce local en bon état de réparations locatives et devra le rendre tel quel à la fin de la convention.

Le local loué devra être restitué 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 l'état des lieux sortant, l'occupant devra procéder à leur réparation à ses frais. A défaut, le Département effectuera lui-même les travaux et en demandera le remboursement à l'occupant.

En cas de refus de l'occupant de procéder à l'état des lieux de sortie ou d'absence de réponse aux sollicitations du Département 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 Département après son départ.

Il ne pourra s'opposer aux travaux de remise en état entrepris par le Département et sera tenu de rembourser au Département le coût des travaux en résultant.

ARTICLE 6 : Obligations de l'occupant

Il s'engage :

- A respecter la destination des locaux, conformément à l'objet mentionné à l'article 1 de la présente convention. En conséquence, l'occupant 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 Département.
- 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 Département 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 des personnes accueillies, dépasserait l'usure normale éventuellement appréciée suivant les usages en la matière.

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, prévues par l'article 606 du Code Civil, et ne s'opposera pas aux aménagements réalisés par l'occupant dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

ARTICLE 8 : TRAVAUX – AMENAGEMENTS ET REPARATIONS LOCATIVES

- **Gros travaux et réparations locatives :**

Le Département s'engage à maintenir le local en état de servir à l'usage prévu par le contrat, en effectuant les grosses réparations autres que locatives, notamment visées à l'article 606 du Code civil et nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

L'occupant s'engage à 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 privatifs.

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.

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

L'occupant est tenu d'adresser au Département une demande préalable pour tous travaux d'aménagements intérieurs qu'il envisage ou prévoit de faire dans ce local. Aucun aménagement ne pourra être effectué sans l'accord exprès préalable du Département. En conséquence, l'éventuelle absence de réponse du Département à la demande équivaudra à un refus d'autoriser les dits aménagements ou travaux.

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

A la fin de l'occupation, le Département se réserve la possibilité d'exiger la remise en état de tout ou partie du local, conformément à son état au jour de l'entrée de l'occupant dans les lieux. A défaut, l'ensemble des aménagements et travaux réalisés par l'occupant deviendront pleine et entière propriété du Département lors de la remise du local.

La reprise des aménagements et travaux se fera gratuitement au profit du Département sans que l'occupant ne puisse demander le remboursement des frais occasionnés.

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

ARTICLE 9 : Redevance et charges

Redevance :

En application de l'article L 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la présente convention est conclue à titre gratuit, l'occupant étant une association à but non lucratif subventionnée par le Département.

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, l'occupant remboursera donc sa consommation exacte de ce fluide aux services de la gendarmerie nationale.

Pour ce qui est du chauffage au gaz, les locaux sont équipés d'une chaudière individuelle. L'occupant payera donc directement sa consommation au fournisseur de son choix.

L'occupant est tenu de souscrire à ses frais, les contrats d'entretien des équipements mis à disposition et il fera son affaire personnelle du ménage des locaux ainsi que la souscription des abonnements téléphonique et internet.

L'occupant payera directement ou remboursera au Département les impôts auxquels les locataires sont ordinairement tenus et ceci le cas échéant.

ARTICLE 10 : 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 11 : 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 12 : 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 13 : 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 notamment dans le cas où le Département déciderait de céder le bien objet de la présente convention.

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 : Sous-location

Toute sous-location est interdite.

ARTICLE 15 : 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 16 : Litiges.

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

ARTICLE 17 : 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

Fait en deux exemplaires originaux à Versailles, le

Pour le Département des Yvelines

Pour l'occupant,