

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

ENTRE :

1)

Le Département des YVELINES représenté par M. Le Président du Conseil Général, spécialement autorisé à intervenir aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil général en date du _____ ,

Ci-après dénommé " le Département",

Et

2)

le Comité Départemental Olympique et Sportif des Yvelines (CDOS78), association régie par la loi de 1901 représentée par son Président M. Jean-Loup LEPLAT, agissant au nom de l'association et dûment habilité à cet effet par la délibération de son Assemblée Générale en date du 14 mars 2009,

Ci-après dénommé "l'Occupant",

Préambule

Actuellement l'association dénommée "Comité Départemental Olympique et Sportif des Yvelines (CDOS 78)" occupe une propriété départementale de 110 m² située 24, rue Boileau prolongée à Versailles.

En vue du regroupement de diverses associations sur un même site, il a été proposé à cette structure de la reloger dans le bâtiment B – 2^{ème} étage de la propriété départementale du 3 rue de Fontenay à Versailles qui abrite également l'Union des Maires, l'Agence Départementale de Conseil aux communes, Profession Sport 78 et la Direction de la Culture, ce qu'elle a accepté.

Cette opération permettra d'envisager à terme, la valorisation de la propriété de la rue Boileau prolongée.

Ceci exposé, il est passé à 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 disposition de l'occupant, qui accepte pour les avoir visités, les locaux à usage de bureaux appartenant au domaine privé départemental désigné ci-après, et de définir les conditions d'occupation de ceux-ci.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux mis à disposition à usage exclusif, situés au 2^{ème} étage du bâtiment B de la propriété départementale du 3 rue de Fontenay à Versailles sont les suivants :

a) Locaux en usage exclusif :

- Bureau 213 de 10,80 m²,
- bureau 214 de 21,30 m²,
- bureau 215 de 10,40 m²,
- local d'archivage de 7,50 m²

- salle d'attente de 7.65 m² soit 57,65 m² en usage exclusif,
- 1 box fermé situé dans la cour.

b) Locaux en usage partagé avec les autres utilisateurs

- cafétéria du rez-de-chaussée commune à la totalité des occupants du site,
- sanitaires 5 (handicapés) et 6 communs avec les occupants des bureaux 212, 211, 210 bis, 210, 209 conformément au plan des locaux annexé à la présente convention.

Il est précisé que l'occupant pourra disposer, selon les modalités définies ci-après, de la salle de réunions 207/208 ainsi que de la salle de réunion située au rez-de-chaussée de l'immeuble. L'occupant reconnaît que ces salles de réunion sont à usage commun de l'ensemble des occupants du site composés de personnels départementaux et personnels d'organisme tiers au Département des Yvelines et déclare en faire son affaire personnelle.

L'occupant s'interdit donc tout stockage de matériel privatif dans la salle de réunion 207/208.

L'occupant devra, préalablement à toute utilisation de l'une des salles de réunion, réserver la salle souhaitée pour le créneau envisagé, par le biais du système informatique de réservation mis en place par le Département / auprès de la personne référent de la Direction de la Culture désignée par le Département.

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

Les locaux sont livrés non meublés. Le Département fournira uniquement les connexions téléphoniques et internet.

La présente convention comprend la mise à disposition d'une place de stationnement et d'une place de stationnement PMR matérialisée "CDOS78".

L'occupant déclare accepter de faire son affaire personnelle de la souscription d'un abonnement de places de parking supplémentaires auprès des services du gestionnaire du parking de la place d'Armes à Versailles et du règlement du montant de la redevance correspondante.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX

Le Comité Départemental Olympique et Sportif des Yvelines a notamment pour but de :

- contribuer à la défense et au développement du patrimoine sportif départemental,
- de représenter le sport départemental pour toutes les questions d'intérêt général notamment, auprès des pouvoirs publics et des organismes officiels départementaux,
- de sauvegarder et de développer l'esprit olympique suivant les principes définis par le Comité National Olympique et Sportif Français (C.N.O.S.F.),
- de favoriser et organiser la formation initiale et continue des dirigeants, officiels et techniciens et plus généralement des membres des organismes sportifs du Département,
- d'une manière générale, de faire, directement ou indirectement, tout ce qui est nécessaire au développement de l'idée et de la pratique sportive au sein du département.

L'occupant ne pourra dans ce cadre affecter les lieux à une destination autre que :

- Locaux administratifs à usage de bureaux.

ARTICLE 4: DUREE

La présente convention est conclue pour une durée d'un an commençant à courir à compter de la date de signature. Après cette période, elle se renouvellera par tacite reconduction par période d'un an pour une durée maximum de dix (10) ans

Il est donc expressément prévu que l'autorisation d'occupation des dépendances du domaine privé est temporaire.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Il sera réalisé un état des lieux entrant et un état des lieux sortant.

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 ces 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, seules 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 au paragraphe précédent, 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.

De même, 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 des dégradations lui étant directement imputables qui seront entrepris par le Département et sera tenu de rembourser au Département le coût des travaux en résultant.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'occupant s'engage :

- à respecter la destination des locaux, conformément à l'objet mentionné à l'article 3 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.
- à 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.
- à 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.
- à ne pas sous louer ni céder les droits découlant de la présente convention. Toutefois, l'occupant pourra continuer à domicilier à l'adresse de son nouveau siège, les Comités Sportifs du Département qui étaient précédemment domiciliés à l'adresse de son ancien siège.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DU DEPARTEMENT

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 dans les conditions fixées à l'article 8 de la présente convention.

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, même s'il n'en n'avait pas connaissance lors de la conclusion de la convention, et maintiendra le local en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

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

De même, le Département prend en charge l'entretien et le nettoyage courant des locaux dans le cadre de son propre marché public de nettoyage dans les conditions fixées à l'article 10 de cette convention.

ARTICLE 8 : GROS TRAVAUX ET REPARATIONS LOCATIVES

- **Gros travaux et réparations locatives :**

Le Département 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 et à l'entretien normal des locaux loués, et également toutes les réparations locatives prévues par le décret 87-172 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 équivaldra 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 toute 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 : GRATUITE DE LA MISE A DISPOSITION

Compte tenu des missions exercées par l'occupant et de la convention de moyens signée entre le Département et celui-ci, la mise à disposition des locaux par la présente convention est consentie à titre gratuit.

Pour permettre à l'occupant de remplir ses obligations comptables en application du règlement 99.01 du 16 février 1999, le Département déclare que la valeur locative des locaux mis à disposition est estimée pour l'année contractuelle en cours à 11 530 € par an. (soit 200 € du m²).

Cette valeur est réévaluée annuellement suivant la formule suivante :

Valeur locative actualisée = Valeur initiale X (Indice du coût de la construction du dernier trimestre publié / Indice du coût de la construction du 1^{er} trimestre 2012 soit 1617)

ARTICLE 10 : CHARGES

Le Département prendra en charge les contrats de fourniture de fluides, de chauffage, de génie climatique et de nettoyage.

Le Département demandera annuellement à l'occupant au prorata de la surface occupée en usage exclusif par rapport à la surface totale de l'immeuble, sa quote-part des fluides, du nettoyage, du chauffage et du génie climatique.

Le Département met à la disposition de l'occupant toute l'infrastructure de téléphonie et de réseau informatique. Il demandera semestriellement à l'occupant le remboursement des communications téléphoniques. Le Département gardera à sa charge la location des postes téléphoniques.

Le Département demandera à l'occupant le remboursement de la taxe sur les bureaux éventuelle selon la réglementation applicable.

Il est donc précisé que l'occupant fera son affaire personnelle de la fourniture des meubles et des ordinateurs ainsi que de leur maintenance et de leur remplacement en tant que de besoin.

ARTICLE 11 : RESPONSABILITE 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 12 : ASSURANCE

L'occupant s'engage à s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance ou mutuelle 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 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 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 la convention.

Le Département garantira les bâtiments dont il est propriétaire et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

ARTICLE 13 : INFORMATION DU DEPARTEMENT

L'occupant devra déclarer immédiatement à la compagnie ou mutuelle 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 14 : RESILIATION

L'occupant peut résilier la présente convention à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de trois mois.

La présente convention pourra être résiliée par le Département 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.

- En cas de cessation par l'occupant, pour quelque motif que ce soit, de ses activités avec un préavis de trois mois.
- A date anniversaire de la présente convention avec un préavis de trois mois

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 15: CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La présente convention est conclue intuitu personae.

L'occupant doit donc occuper personnellement les lieux mis à sa disposition et s'interdire de les sous-louer.

ARTICLE 16 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

Il est donc précisé que la commune de Versailles n'est pas située dans un périmètre concerné par des risques naturels et technologiques en application de l'arrêté préfectoral n°2006-03 du 25 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

ARTICLE 17 : DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le Département fournira à l'occupant le diagnostic des performances énergétiques des locaux occupés.

ARTICLE 18 : 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 3 rue de Fontenay à Versailles.

Fait en deux exemplaires originaux à Versailles, le

Pour le Département des Yvelines

Pour l'Occupant
Jean-Loup LEPLAT,
Président du CDOS78.