

PROJET
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DE LOCAUX ENTRE
LA COMMUNE D'OULLINS ET L'ASSOCIATION ESPACE DE PRET ET
PROMOTION DU JEU OU LUDOTHEQUE 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°201609..... du Conseil municipal du 29 septembre 2016,

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

et

L'association Espace de Prêt et Promotion du Jeu (E.P.P.J) ou Ludothèque d'Oullins, dont le siège social se situe au 1 rue Charles Fourier, 69600 OULLINS, représentée par Madame Laurence CONFAIS, présidente de l'association et dûment habilitée 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 Espace de prêt et promotion du jeu (E.P.P.J) ou Ludothèque d'Oullins, fondée en 1984 et déclarée à la Préfecture du Rhône le 2 mai 1984, a pour objet, selon ses statuts adoptés en assemblée générale extraordinaire le 07 avril 2006, de favoriser le jeu et lui rendre son importance, de favoriser le développement des compétences à travers le jeu, de combattre les inégalités sociales en matière de jouets, d'aider l'enfant consommateur par une éducation au choix, de favoriser la prévention, l'insertion sociale, le lien social.

La commune, responsable de la politique culturelle et sociale menée sur son territoire, a proposé en 1988 de mettre à disposition de l'association des locaux dont elle est propriétaire, dans le quartier de la Bussière, au 1 rue Charles Fourier. Différents aménagements ont eu lieu et la Ludothèque occupe désormais un espace agrandi et rénové.

La Ville souhaite aujourd'hui renouveler la convention de mise à disposition signée le 21 mars 2011.

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.

Article 3 : Désignation des biens immeubles

La commune met à disposition de l'association des locaux sis au 1 rue Charles Fourier.

Ces locaux comportent une partie en RDC et un espace de stockage en sous-sol.

La partie en RDC de 173 m² compte : un hall d'accueil, un bureau, deux sanitaires, deux grandes salles d'activités, un espace de rangement.

La partie en sous-sol représente une surface de 127 m². Pour des raisons de sécurité, l'association veillera à laisser libre un cheminement d'une largeur d'1m40 entre la porte d'entrée et la chaufferie qui se situe au fond de cet espace de stockage.

Les locaux mis à disposition représentent une surface totale de 300 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 : 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 abroge et remplace toute convention antérieure.

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 36 000 euros, somme correspondant à l'estimation par la commune de la valeur locative annuelle charges comprises ($300 \text{ m}^2 \times 10 \text{ € le m}^2 \text{ par mois} \times 12 \text{ mois} = 36\,000 \text{ €}$).

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 prendra en charge l'ensemble des frais d'eau, de gaz et d'électricité. 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.

L'association fera son affaire des abonnements et frais téléphoniques, ainsi que de tout autre abonnement complémentaire qu'elle jugera utile pour ses activités.

Article 8 : Entretien, réparations et travaux

L'association s'engage à maintenir l'ensemble des biens désignés à l'article 3 en bon état ; elle y assurera donc le ménage.

L'association assurera 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.*

La commune assurera 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.

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.

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 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, 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 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, 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 également se conformer à tous les règlements en vigueur applicables en la matière, notamment sanitaires, de police et de voirie.

Elle devra jouir des lieux sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage, et devra utiliser les biens 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 : 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 14 : 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 100 € par jour, jusqu'à complète libération des lieux.

Article 15 : 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 1 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 16 : 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
Madame Laurence CONFAIS
Présidente de la Ludothèque d'Oullins**