

PROJET

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DE LOCAUX ENTRE LA COMMUNE D'OULLINS ET L'ASSOCIATION DES CENTRES SOCIOCULTURELS D'OULLINS

Entre les soussignés :

La commune d'Oullins, représentée par son Maire en exercice, Madame Clotilde POUZERGUE, demeurant en l'Hôtel de ville à Oullins et dûment habilitée à cet effet par délibération du Conseil municipal du 07 décembre 2017,

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

et

L'Association des Centres Socioculturels d'Oullins, dont le siège social se situe au Centre Social Moreaud, 91 rue de la République, 69600 OULLINS, représentée par Madame Claire BELLISSEN, 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 des Centres Socioculturels d'Oullins, fondée en 1991 et déclarée à la Préfecture du Rhône le 18 janvier 1991, a adopté en assemblée générale extraordinaire le 31 mai 2017 de nouveaux statuts.

« L'Association des Centres Socioculturels d'Oullins se définit comme une association laïque de proximité, qui assure la gestion et la coordination des Centres Socioculturels d'Oullins, à savoir le Centre Socioculturel de la Saulaie et le Centre Socioculturel Moreaud, situé en centre-ville et comprenant une annexe sur le quartier du Golf.

Elle conçoit et anime, avec les habitants engagés et le concours de professionnels, un projet de développement social local du territoire d'Oullins, pour engager des actions d'intérêt général. » (statuts modifiés le 31/05/2017 - article 2 – Objets et missions)

La Commune, responsable de la politique sociale et culturelle menée sur son territoire, met à disposition de l'association, depuis de nombreuses années, différents locaux pour que cette dernière puisse mener à bien ses missions. Dernièrement, l'attribution des locaux a évolué.

La Commune souhaite aujourd'hui proposer une nouvelle convention de mise à disposition.

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.

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 immeuble

La Commune met à disposition de l'association les locaux ci-dessous :

- Le Centre Socioculturel Moreaud sis au 91 rue de la République (Centre Socioculturel, ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement) Les Lutins 3/6 ans, EAJE (Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants) Les Poussins),
- Le Centre Socioculturel Saulaie sis au 11 rue de la Convention (Centre Socioculturel, EAJE (Etablissement d'Accueil de Jeunes Enfants) Les Tchou-Tchou),
- L'appartement de la Saulaie sis au 24 rue de la Convention.

Le Centre Socioculturel Moreaud (1 265,5 m²) comprend :

-> le Centre Socioculturel qui représente un total de 748,2 m² est réparti sur 3 niveaux :

- un gymnase de 233,2 m² au RDC,
- 76,9 m² au RDC du bâtiment central,
- 297 m² au premier étage,
- 141,1 m² au deuxième étage,

-> l'EAJE Les Poussins qui représente 203 m² au RDC du bâtiment central,

-> l'ALSH Les Lutins qui représente 314,3 m² est réparti sur deux niveaux

- 235,5 m² au RDC du bâtiment central,
- 78,8 m² au premier étage.

Le Centre Socioculturel Saulaie (378,6 m²) comprend :

-> l'EAJE Les Tchou-Tchou qui représente un total de 215,4 m² en RDC

-> le Centre Socioculturel qui représente un total de 163,2 m² sur deux niveaux :

- 85,4 m² au RDC,
- 77,8 m² au premier étage.

L'appartement de la Saulaie comprend un dégagement, un WC, une salle d'activités, un bureau, une bibliothèque, une cuisine ce qui représente une surface totale de 70,5 m².

Les locaux mis à disposition représentent une surface totale de **1 714,6 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.

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 : Spécificités du Centre Socioculturel Moreaud

La Commune utilisera le gymnase Moreaud comme bureau de vote lors des différentes élections qui se déroulent sur son territoire. L'association ne pourra donc pas avoir accès au gymnase pendant toute la durée nécessaire à l'installation, la tenue et la désinstallation du bureau de vote.

L'association Oullins Micro Informatique (OMI) est installée au 2^{ème} étage du Centre Social Moreaud dans un espace dédié. Le responsable de sécurité du bâtiment ne pourra accéder à cette partie du bâtiment qu'en cas de problèmes techniques ou pour des raisons de sécurité, OMI reste prioritaire et indépendante pour l'utilisation des surfaces qui lui sont attribuées.

Article 6 : 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 concernant l'occupation de ces locaux.

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 six mois avant la date anniversaire de la convention par courrier avec accusé de réception adressé par les parties.

Article 7 : Charges et impôts

L'association prend en charge l'ensemble des frais d'eau, de gaz et d'électricité au Centre Socioculturel Moreaud et au Centre Socioculturel Saulaie.

A l'appartement de la Saulaie, 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.

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 : Indemnité d'occupation

L'occupation des biens est consentie à titre gratuit, s'agissant d'une association à but non lucratif dont l'activité présente un intérêt public local certain et ayant un caractère caritatif, social ou humanitaire.

La mise à disposition des locaux est valorisée à hauteur de **206 598 euros**, somme correspondant à l'estimation par la Commune de la valeur locative annuelle charges non comprises pour le Centre Socioculturel Moreaud et le Centre Socioculturel Saulaie et charges comprises pour l'appartement de la Saulaie (1 644,1 m² x 10 € le m² par mois x 12 mois + 70,5 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 9 : 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.

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 le ménage dans l'ensemble des biens désignés à l'article 3 à l'exception des deux Etablissements d'Accueil de Jeunes Enfants Les Poussins et Les Tchou-Tchou. La Commune assure également la présence d'un agent qui gère le service de restauration tous les jours où les enfants sont accueillis à l'ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement) Les Lutins.

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 des locaux désignés à l'article 3, à charge pour elle de mettre en place les moyens adéquats, si elle le souhaite.

Article 10 : 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.

L'assurance de l'association devra inclure l'occupation éventuelle des locaux par des partenaires ou sous-occupants.

Article 11 : 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 à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité résultant à l'égard de son personnel, de celui de la Commune ou de celui 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 12 : Cession - sous-occupation

En principe, la mise à disposition de locaux ne peut pas faire l'objet d'une cession ni d'une sous-occupation. Toutefois, étant donné les missions spécifiques de l'association, la Commune autorise les sous-occupations à titre payant ou gratuit sous réserve d'une traçabilité des recettes perçues et de la transmission à la Commune du bilan de ces recettes.

L'association s'engage néanmoins à ne pas mettre les biens à disposition de ses membres en vue d'une utilisation à des fins personnelles ni à disposition de toute personne souhaitant organiser une fête familiale.

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 13 : Occupation - jouissance

L'association devra se conformer à tous les règlements en vigueur applicables en la matière, notamment sanitaires, de police et de voirie.

L'occupant s'engage également à se conformer à l'ensemble de la réglementation du code de l'action sociale et des familles.

L'association pourra accueillir du public en présence d'au moins l'un de ses membres ou de ses représentants et s'engage à respecter et mettre en œuvre toutes les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique des Etablissements Recevant du Public (ERP) comme précisé dans l'article 14.

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

Elle devra utiliser les biens dans le respect de l'hygiène, de l'ordre public et des bonnes mœurs.

Elle ne pourra en outre ni dégrader les façades, ni entreposer des objets présentant des risques sanitaires, d'incendie ou d'explosion.

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.

Article 14 : Sécurité et incendie

Le Centre Socioculturel Moreaud est un Etablissement Recevant du Public de type L.N.W de 3^{ème} catégorie.

Le Centre Socioculturel Saulaie est un Etablissement Recevant du Public de type R de 5^{ème} catégorie.

L'appartement de la Saulaie est un local faisant partie de l'école de la Saulaie, Etablissement Recevant du Public de type R de 5^{ème} catégorie, dont l'exploitant est le directeur ou la directrice de l'école. Il est rappelé que l'exploitant doit avoir libre accès à ce local afin d'effectuer tous contrôles qu'il jugera utiles.

Pour le Centre Socioculturel Moreaud et le Centre Socioculturel Saulaie, l'association 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, dès que l'association accueille toute personne ne faisant pas partie de son personnel, 1 personne désignée sera présente. Les personnes désignées auront reçu une formation de sécurité incendie.

Article 15 : Fin de mise à disposition des biens

L'association rendra les biens en fin de jouissance dans un état équivalent à celui dans lequel elle les a reçus.

Les biens devront être rendus en bon état de nettoyage ; à défaut, 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 exprès 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 Commune :

La Commune 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 y mettre fin pour un motif d'intérêt général, moyennant un préavis de six 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,
Madame Clotilde POUZERGUE
Maire d'Oullins**

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

**L'Association
Madame Claire BELLISSEN
Présidente de L'Association des Centres
Socioculturels d'Oullins**