

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE LOCAUX

Entre les soussignés :

Le Centre Communal d'Action Sociale, sis Place aux Jeunes à Val-de-Reuil (27100), représenté par son Président, Monsieur Marc-Antoine JAMET, agissant en cette qualité et autorisé par la délibération n°15/02/07 en date du 04 février 2015,

Ci-après désignée « **le C.C.A.S.** »,

D'une part,

Et

L'Association PEP 76, sise 4 rue du Bac, 76000 Rouen, représentée par Monsieur Jean LHUISSIER, en sa qualité de Président,

Ci-après désignée « **l'Association** »,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit

PREAMBULE

Le présent avenant fixe les nouvelles conditions financières applicables au 1^{er} janvier 2024 concernant le paiement de la provision pour charges.

Dans ce cadre, il a pour objet de modifier les éléments financiers prévus à l'article 6 de la convention approuvée par délibération.

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES LOCAUX

Par délibération n°22/07/10 du 18 juillet 2022, le Conseil d'Administration du CCAS a voté une actualisation de la convention liant le CCAS de Val-de-Reuil à l'association PEP 76 (Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de la Seine-Maritime).

Le CCAS met à la disposition de l'Association PEP 76, un local d'une surface de 178,5 m², sis :
Centre Communal d'Action Sociale de Val-de-Reuil
Place aux Jeunes
Centre Jacques Monod
27100 VAL-DE-REUIL.

La mise à disposition des locaux est subordonnée au respect par l'Association PEP 76 des obligations fixées par la présente convention.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

Il s'agit de locaux à usage de bureaux, situés dans l'enceinte du Centre Communal d'Action Sociale, Place aux Jeunes à Val-de-Reuil.

Ils sont composés, pour une surface totale de 178,5 m² de :

- 6 bureaux,
- 1 salle de psychomotricité,
- 1 tisanderie,
- 3 toilettes,
- Un espace accueil
- Espaces de circulation.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux loués sont à usage exclusif de bureaux sans activité industrielle ou commerciale.

ARTICLE 4 - DUREE

Le présent avenant à la convention prendra effet à sa signature et concerne la modification de la participation aux charges sur l'année 2024.

ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIERES

Loyer

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 3 333 € (trois mille trois cent trente-trois euros) hors charges, payable à terme échu trimestriellement avant le 05 avril, le 05 juillet, le 05 octobre et le 05 janvier.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de signature de la convention (date ou trimestre de référence de l'IRL : Indice du 1^{er} trimestre 2022, valeur 133.93).

Charges récupérables

Le Preneur est tenu de rembourser au Bailleur les charges récupérables calculées sur la base de la surface occupée : soit 178,5 m² / 748 m² (surface totale du bâtiment)

En 2023, la provision sur charges se déclinait comme tel :

Eau	137 €
Electricité	2 708 €
Ménage	5 500 €
Frais de gestion	295 €

Pour 2024, la provision sur charges est déterminée selon les éléments suivants :

Eau	42 €
Electricité	4 284 €
Ménage	4 192 €
Frais de gestion	342 €

La provision sur charges, d'un montant annuel de 8 860 € (huit mille huit cent soixante euros) sera exigible concomitamment au loyer, et fera l'objet d'une régularisation annuelle au 1^{er} janvier.

ARTICLE 6 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES

- 6.1. Les impôts et taxes relatifs aux locaux seront supportés par le **CCAS**.
- 6.2. Les impôts et taxes relatifs à l'activité de l'**Association PEP 76** seront supportés par cette dernière.

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DE L'ASSOCIATION

L'**Association PEP 76** prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

L'**Association PEP 76** devra les maintenir en bon état pendant la durée de la mise à disposition. Ainsi, l'**Association PEP 76** est tenue :

- De faire un usage paisible de la chose occupée, avec le souci de respecter la tranquillité et le repos du voisinage et éviter toute attitude pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens ;
- De n'utiliser aucun appareil dangereux et de ne détenir aucun produit explosif ou inflammable autres que ceux d'un usage domestique courant et autorisés par les règlements de sécurité ;
- De ne rien faire ni laisser faire dans les locaux pouvant nuire à leur aspect, leur conservation et leur propreté ;
- D'assurer le maintien des lieux en bon état d'entretien courant et de veiller à ce que des dégradations n'y soient pas commises ;
- De déclarer immédiatement **au CCAS** toute dégradation ou défectuosité qu'elle constaterait dans les locaux mis à disposition, sous peine d'être tenue de procéder à ses frais et sous sa responsabilité à la réparation complète dudit dommage, de son aggravation et de ses conséquences éventuelles ;
- De n'engager dans ce local, sans le consentement express et écrit **du CCAS**, aucuns travaux, aucune transformation, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, ni aucun changement de distribution ;
- De ne pas troubler, par son activité, la tranquillité publique ni générer un trouble de jouissance aux voisins. Elle devra prendre toutes les précautions pour se conformer aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à l'application des règles de l'hygiène et de la salubrité ;
- De subir les inconvénients de tous les travaux devenus nécessaires dans les locaux confiés, pour quelque raison que ce soit et quelle qu'en soit la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité **au CCAS** ;

● De laisser les représentants **du CCAS et de la Ville** ainsi que ses agents et toute personne mandatée par elle avoir accès aux locaux en toutes circonstances.

L'association PEP 76 est responsable et assume la charge financière des dégradations qui mettraient en cause sa responsabilité, y compris celles n'entrant pas dans le champ d'application des risques couverts par les assurances.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU CCAS

Le bailleur est tenu :

- De maintenir les locaux en état de servir la destination prévue à la présente convention en y réalisant toutes réparations autres que les réparations locatives au sens de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et du décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de la loi n°86-1290 ;
- D'assurer l'entretien ménager des locaux ;
- De procéder annuellement à une visite des locaux et de leurs voies d'accès et à une vérification des moyens d'extinction, des issues de secours et itinéraires d'évacuation.

ARTICLE 9 - CESSION ET SOUS-LOCATION

La présente mise à disposition étant consentie *intuitu personae* et en considération des objectifs décrits ci-avant, toute cession de droits en résultant est interdite.

De même, **l'Association** s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, même temporairement.

ARTICLE 10 - RESPONSABILITE – ASSURANCES

L'Association sera personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait, de celui de ses membres ou de ses préposés.

L'Association répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition pendant le temps où elle en aura la jouissance et commises tant par elle que par ses membres ou préposés, ou toute personne effectuant des travaux, des interventions pour son compte ou bénéficiant d'une autorisation d'usage temporaire.

La réalisation de tout dommage dans les locaux mis à disposition dans le cadre des activités de **l'Association** et à l'occasion de l'occupation par l'Association des locaux faisant l'objet de la présente convention, engagera la responsabilité de l'Association à l'exclusion de celle du CCAS.

L'Association fera la preuve des garanties souscrites auprès d'une assurance notoirement solvable pour couvrir sa responsabilité civile envers tous tiers notamment au titre des accidents matériels et corporels survenus dans le local.

L'Association s'engage à avertir immédiatement le CCAS des éventuels sinistres apparus dans le local, elle confirmera ses dires par courrier, dans les deux jours de leur survenance.

L'Association reste entièrement responsable de la conservation de ses propres biens. Elle souscrita, en conséquence, une extension de garantie de son assurance pour couvrir les risques qui y sont liés.

Les contrats d'assurance souscrits par **l'Association** devront impérativement comporter les garanties ou clauses couvrant les évènements suivants :

- Incendie – explosion – foudre
- Dommages électriques
- Dégâts des eaux et fluides – fumées
- Attentat – vandalisme
- Tempête – grêler – neige (hors risques locatifs)
- Choc de véhicule – chute d'avion (hors risques locatifs)
- Valeur de reconstruction à neuf
- Garantie des honoraires d'expert
- Recours des voisins, tiers, locataires

Les montants des garanties devront être suffisants au regard des risques encourus. Aucun découvert de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de franchises ne sera opposable **au CCAS**.

Dans le cas où l'activité exercée par **l'Association** dans les bâtiments objet du présent avenant entraînerait, pour **le CCAS**, des surprimes au titre de son contrat de dommage aux biens, celles-ci seraient à la charge de **l'Association**.

L'Association devra s'acquitter du paiement des primes et en justifier **au CCAS** à chaque fois que ce dernier le lui demandera.

L'Association s'engage à aviser immédiatement **le CCAS** de tout sinistre. A défaut, le préjudice subi par **le CCAS** dû à une déclaration tardive ou à une aggravation des dommages sera mis à la charge de l'Association.

ARTICLE 11 - RESILIATION

11.1. La présente convention peut être dénoncée à tout moment, sans préavis, par **le CCAS** ou **l'Association** pour cas de force majeure dûment constaté.

11.2. En cas de non-respect par l'une des parties des engagements lui incombant au titre de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure et restée sans effet.

11.3. Elle pourra également être résiliée par l'une ou l'autre des parties, sans que cette décision n'ait à être motivée, sous réserve du respect d'un délai de préavis de 6 mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 12 - LITIGES

La juridiction matériellement et territorialement compétente pour connaître de tout différend relatif au présent avenant est :



Tribunal administratif
53 Avenue Gustave Flaubert
76000 Rouen

Fait en double exemplaire.

La signature des parties sera précédée de la mention « Lu et Approuvé »

Le CCAS,
Pour le CCAS de Val-de-Reuil,
Le _____
A _____

L'ASSOCIATION,
Pour l'Association PEP 76,
Le _____
A _____

M. Marc-Antoine JAMET
Président

M. Yvon ROBERT
En qualité de Président
Par délégation,
M. Jean-Marc RIMBERT
En qualité de Directeur Général