

ville de Malakoff



CONVENTION **RELATIVE A LA MISE A DISPOSITION** **DE LOCAUX A TITRE GRACIEUX**

Objet : Mise à disposition à titre gracieux de locaux situés 5 Rue Fassin à Malakoff à l'association La Ressourcerie.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de Malakoff, dont le siège se situe à l'Hôtel de ville, 1 place du 11 novembre 92240 Malakoff, représentée par sa Maire en exercice Jacqueline BELHOMME, habilitée aux présentes en vertu de la délibération du conseil municipal n°2015/154 en date du 25 novembre 2015, désignée dans la présente convention sous la dénomination « *la ville* ».

D'UNE PART,

ET :

L'association La Ressourcerie, dont le siège social se situe 5 bis rue Fassin, dûment représentée par Madame Gwendoline COURBOIN, désignée dans la présente convention sous la dénomination l'association.

D'AUTRE PART.

EXPOSE PREALABLE :

Le local pouvant accueillir à titre provisoire la Ressourcerie est situé dans un périmètre de projet urbain dénommé « Pierre Larousse 2 » qui prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction de logements et commerces. Il est la propriété de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui l'a acquis dans le cadre de la convention d'intervention foncière signée 26 avril 2013 et renouvelée le 3 janvier 2017 entre la commune et l'EPFIF. Les aléas et incertitudes liés à la maîtrise foncière ne permettent pas à la commune de maîtriser les délais dans lesquels la réalisation du programme indiqué ci-dessus pourra être initiée.

Dans cette attente, la gestion provisoire du bien a été transférée à la commune par procès-verbal de transfert de gestion signé le 5 mars 2015, ce procès-verbal précisant en son article 11 que la ville peut consentir à une occupation de ces biens mais uniquement à titre précaire

et que les conventions doivent revêtir un caractère provisoire, révoquant, qui ne confère au bénéficiaire aucun droit au maintien dans les lieux et aucune indemnité en fin d'occupation. En conséquence, la commune ne peut assurer à l'occupant une durée déterminée de la présente convention, celle-ci devant prendre fin au plus tard au moment de la réalisation du programme indiqué.

La commune a signé le 17 décembre 2017, un bail commercial de courte durée de trois (3) ans avec la SCIC « la Fabrique à Neuf », qui a été placée en redressement judiciaire le 16 décembre 2019. Une association loi 1901, à but non lucratif, regroupant des acteurs locaux et dénommée « la Ressourcerie de Malakoff » a été créée le 23 septembre 2019 et a signé avec la commune un avenant au contrat. Cette association occupe les locaux situés 5 rue Fassin. La nature juridique de la structure avec laquelle la ville conventionne ayant évolué, celle-ci ayant un but non lucratif, il est envisageable de mettre à disposition le local situé 5 rue Fassin, via une simple convention de mise à disposition à titre gratuit et non un bail commercial.

En effet, l'assujettissement aux impôts commerciaux d'une association qui réalise des activités lucratives n'est pas, à lui seul, de nature à remettre en cause sa situation juridique, au regard de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association dès lors que, notamment, sa gestion reste désintéressée.

La soumission d'une association aux impôts commerciaux, du fait de la qualification de son activité comme lucrative au sens fiscal du terme, est, en droit, sans incidence sur les agréments, habilitations ou conventions qui sont susceptibles de lui être délivrés au titre d'une réglementation particulière.

EN CONSEQUENCE DE L'EXPOSE ENONCE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 – Objet de la présente convention.

Par les présentes, la ville met à disposition à titre gracieux les locaux désignés à l'article 3 (ci-après dénommés les « *locaux mis à disposition* », au bénéfice de la Ressourcerie, qui accepte les clauses et conditions décrites ci-après.

ARTICLE 2 – Régime juridique.

Ladite mise à disposition demeure précaire et révoquant. En conséquence, la présente convention est non constitutive de droits réels.

Au cas où une stipulation du contrat est, ou deviendrait nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de l'article concerné du contrat, ni a fortiori à la validité ou opposabilité du contrat lui-même.

Il est précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglées conformément aux dispositions du code civil et des lois en vigueur pour tout ce qui n'est prévu à la présente convention.

ARTICLE 3 – Désignation des locaux mis à disposition.

Les locaux mis à disposition sont situés à Malakoff (92), 5 bis rue Raymond Fassin et 46 Avenue Pierre Larousse

Ces locaux anciennement à usage de remisage de véhicules et réparation d'automobiles, libres de toute occupation, se composent de la manière suivante : Dans un ensemble immobilier situé 5 rue Raymond Fassin et 46 avenue Pierre Larousse, se décomposant comme suit au rez-de-chaussée :

- deux espaces anciennement de parking d'une surface de 626 m² ;
- 6 boxes d'une surface de 94 m² numérotés de 1 à 6 ;
- une entrée d'une surface de 17m² donnant rue Raymond Fassin au droit du numéro 5.

Les plans décrivant les locaux sont annexés à la présente convention. Ceux-ci représentent une surface utile de 737m².

Tels au surplus que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit nécessaire d'en faire ici une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

ARTICLE 4 – Durée de la convention.

La convention de mise à disposition précaire et temporaire prend effet à compter de la date de sa signature par les deux parties.

Elle est consentie et acceptée jusqu'à libération des lieux rendue obligatoire par la réalisation du programme indiqué.

A l'expiration de la présente convention, l'association ne pourra se prévaloir d'un éventuel maintien dans les locaux ou un renouvellement direct à son profit. En conséquence, à l'expiration de la présente convention, celui-ci s'oblige à libérer les locaux mis à disposition.

ARTICLE 5 – Destination des locaux mis à disposition.

La ville consent à l'association qui l'accepte, la mise à disposition des locaux ci-avant désignés afin de permettre la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'association :

- La réduction des déchets par apports volontaires
- Le tri et la petite réparation d'objets
- La vente solidaire d'objets de réemploi
- La sensibilisation à l'économie circulaire auprès des citoyens

Les locaux mis à disposition sont considérés comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 5 EME CATEGORIE, donc avec une jauge maximale de 150 personnes du public accueillies dans le bâtiment.

La Ressourcerie s'engage à utiliser les locaux mis à disposition suivant la destination qui lui a été donnée par la présente convention. Il ne peut exercer/faire exercer aucune autre activité dans ces espaces que celle susmentionnée.

Une éventuelle dérogation exceptionnelle et ponctuelle sera conditionnée, sous peine de nullité de la convention, par une demande d'autorisation écrite préalable transmise à la ville. La Ressourcerie devra attendre une réponse ferme et précise par écrit à sa demande avant toute mise en œuvre.

ARTICLE 6 – Conditions de la mise à disposition.

Article 6.1 – Etat des lieux.

L'association prend les locaux désignés à l'article 3 de la présente convention dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la ville aucune réclamation quelconque. Elle déclare connaître parfaitement l'état des locaux mis à disposition pour les avoir visités

A l'entrée en jouissance, comme au départ, il est dressé contradictoirement entre les parties un état des lieux. En l'absence d'état des lieux d'entrée, les locaux sont réputés en bon état de réparation dites locatives.

L'association s'engage à prendre les lieux en l'état sans pouvoir exiger de la ville aucune réparation ni amélioration quelconque pendant la durée de l'occupation, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil – *Voir article 6.2* -

S'il y a lieu, un inventaire du matériel appartenant à la ville, présent dans les locaux à la date effective de mise à disposition, est annexé à l'état des lieux initial. Il en sera de même lors de l'état des lieux effectué à la date de sortie.

L'association est autorisée à compléter les locaux mis à disposition par ses propres bien mobiliers. La ville se réserve le droit de s'opposer à tout objet qui lui semblerait dangereux, auquel cas l'association devra suivre ces instructions.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties.

Article 6.2 – Travaux, entretien des locaux et réparations.

I - Travaux :

L'association ne pourra faire aucune modification dans la distribution des locaux mis à disposition sans l'autorisation écrite du propriétaire.

Si L'association réalise des travaux d'amélioration à ses frais avec l'autorisation de la ville, elle ne pourra néanmoins prétendre à aucune indemnisation au terme de la convention.

Si L'association réalise sans autorisation des transformations, la ville pourra exiger une remise en état immédiate, aux frais de l'association.

En outre, il est convenu que l'association ne pourra faire aucune modification extérieure de l'ouvrage.

II - Entretien des locaux et réparations :

L'association devra gérer l'entretien courant des locaux et donc s'assurer du bon état de propreté des lieux et du rangement du matériel utilisé, de veiller à l'extinction des lumières et de la fermeture des portes.

L'association aura la charge des réparations dites locatives et d'entretien afin d'assurer le bon état du bâtiment.

En cas de détérioration des locaux mis à disposition, ceux-ci seront remis en état ou remplacés par l'association, à sa charge et dans un délai de 1 mois suivant la date du constat.

La ville ne sera tenue qu'à l'exécution des grosses réparations, telles qu'elles sont mentionnées à l'article 606 du code civil. Dans l'hypothèse où de telles réparations se révéleraient nécessaires au cours des présentes, les parties conviennent de se voir pour en échanger, comme établi à *article 11.4 de la présente convention*.

L'association sera responsable de toutes réparations normalement à la charge de la ville, mais qui seraient nécessitées :

- soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'association a la charge,
- soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de ses visiteurs,
- qu'il s'agisse des espaces occupés ou des autres parties des locaux.

Article 6.3 – Obligations de l'occupant.

I – Jouissance paisible des lieux :

L'association est tenue d'occuper les lieux paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Elle devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, l'inspection du travail, et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que la ville ne puisse être ni inquiétée, ni recherchée.

II - Cession et sous-location :

L'association ne pourra pas céder les droits qu'il détient, ni en concéder la jouissance de tout ou partie sous peine de nullité de ladite convention.

III - Accès aux lieux :

L'association devra laisser la ville, ses représentants ou toutes les personnes mandatées par lui, pénétrer dans les lieux afin d'effectuer des visites chaque fois que cela est nécessaire pour :

- l'entretien,
- les réparations,
- la sécurité de l'immeuble,

De plus, il est convenu que :

- *la jauge maximale de public accueilli dans le bâtiment est de 150 personnes (contrainte ERP de 5^{ème} catégorie),*
- *les horaires d'ouverture au public sont : mercredis, vendredis, samedi de 11h à 18h*
- *la zone d'accueil du public est restreinte au hall d'entrée et à l'espace de boutique,*
- *l'accueil de groupes scolaires est autorisé,*
- *des temps d'activités périscolaires sont possibles,*
- *Les bénévoles sont présents les mardis et jeudi.*

IV – Interdictions diverses :

Il est interdit à l'association :

- de laisser un véhicule en stationnement dans les passages communs,
- d'entreposer, même temporairement ou d'une façon intermittente, tout objet quelconque dans les passages communs, qui seraient susceptible de gêner la circulation,
- d'entreposer, même temporairement ou d'une façon intermittente, tout objet quelconque dans les parties des locaux non comprises par la présente mise à disposition,
- d'exposer des objets aux fenêtres, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur de l'immeuble,
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale,
- d'entreposer des produits nocifs ou dangereux, des matières polluantes, ou nécessitant des traitements spécifiques.

ARTICLE 7 – Conditions financières.

Article 7.1 – Indemnité d'occupation.

Considérant la durée limitée de la présente convention, les parties conviennent d'une mise à disposition des locaux à titre gracieux. Il ne sera réclamé au preneur ni loyer, ni indemnité d'occupation précaire.

Article 7.2 – Caution.

Aucune caution n'est demandée

Article 7.3 – Charges.

L'association prend à sa charge la consommation des fluides (eau, électricité, gaz et autres) à la date du relevé effectué avec la ville lors de l'état des lieux initial.

En conséquence, elle s'engage à souscrire à ses frais exclusifs les abonnements auprès des compagnies.

Article 7.4 – Impôts et taxes.

L'association prend à sa charge les contributions, impôts et taxes liés à la mise à disposition du local et à l'exercice de son activité.

ARTICLE 8 – Sécurité.

L'association s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour garantir et respecter les conditions de mise en sécurité des locaux occupés, et supporter les charges afférentes, conformément à la réglementation en vigueur.

L'association s'engage à respecter l'intégralité des règles de sécurité.

ARTICLE 9 – Responsabilité, renonciations à recours, assurances.**Article 9.1 – Obligations pesant sur l'occupant.**

L'association devra s'assurer, dès la remise des clés, de manière à couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant résulter des activités exercées par elle-même dans les locaux mis à disposition, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégâts des eaux, et contre tous les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers résultant de ses activités ou de sa qualité.

Elle devra justifier de cette assurance, et du paiement des primes ou cotisations, à toute demande de la ville.

Elle devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait à la ville.

L'association s'engage à déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances, et à en informer en même temps la ville, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux mis à disposition, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

L'association devra couvrir sa responsabilité civile susceptible d'être engagée du fait de ses activités dans les locaux, ce dont la ville devra personnellement s'assurer de manière à ce qu'elle ne puisse être recherchée.

Article 9.2 – Renonciations à recours.

De convention expresse, toutes les indemnités dues à l'association par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège de la ville, les présentes valant en tant que besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

L'association renoncera à tout recours en responsabilité contre la ville :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel, dont elle pourrait être victime, dans les locaux mis à disposition ou les dépendances de l'immeuble, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.
- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou partie.

- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité. L'association devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la commune.
- En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toutes autres causes, ainsi que les fuites sur canalisation communes masquées. L'association devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- En cas d'interruption, même prolongée, d'eau, de gaz, d'électricité, chauffage.
- En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des locaux, comme en cas d'inondation, de refoulement d'égouts, la ville n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE 10 – Modification de la convention.

Sauf stipulation particulière expresse, toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant écrit et signé par les parties, ou d'échanges de lettres dûment contresignées par les parties.

ARTICLE 11 – Clause résolutoire.

Article 11.1 – Résiliation de plein droit.

La présente convention sera résiliée de plein droit par la ville, sans indemnité pour l'association, en cas de dissolution de la structure porteuse, en cas de changement dans la nature des prestations objet de la structure porteuse, en cas de force majeure, pour motif d'intérêt général ou pour toutes raisons législatives impératives.

Article 11.2 – Résiliation du fait de la ville

La ville pourra également résilier la présente convention, sans indemnité, dans les cas suivants :

- malversation, délit commis par l'association, ou non-respect de la clause de sécurité, constatés par les autorités ou juridictions compétentes, auquel cas la résiliation sera prononcée sans avertissement préalable
- non-respect des clauses de la présente convention, auquel cas la résiliation sera prononcée quinze (15) jours calendaires après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse.

Article 11.3 – Résiliation du fait de l'association

L'association se réserve la possibilité de résilier la convention à tout moment à condition de prévenir la ville de par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception au moins trente (30) jours calendaires à l'avance.

Article 11.4 – Résiliation amiable.

Les parties conviennent de se réunir afin de déterminer conjointement les conditions dans lesquelles l'exécution de la présente convention pourrait être poursuivie dans les hypothèses suivantes :

- un sinistre affectant globalement l'ensemble immobilier,
- des travaux, y compris relevant de l'article 606 du code civil, s'avérant nécessaires.

A défaut d'entente, la convention pourra faire l'objet d'une résiliation amiable.

Dans tous les cas, la résiliation sera notifiée à l'occupant secondaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de huit (8) jours suivant la date de la décision de résiliation amiable.

ARTICLE 12 – Fin de mise à disposition des locaux.**Article 12.1 – La convention est résiliée.**

Dans l'hypothèse où la présente convention serait résiliée, la ville reprendrait possession et aurait de plein droit la libre possession des locaux mis à disposition.

A défaut, si l'association refusait de quitter les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le tribunal d'instance dont dépend les lieux mis à disposition, afin de faire constater la résiliation.

Tout frais de procédure et de poursuite, s'ils étaient nécessaires, resteraient à la charge de l'association.

Article 12.2 – La convention est échue.

L'association s'assure que les locaux mis à disposition sont en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives à la date de fin de la convention.

Un état des lieux de départ sera dressé. Au cas où l'état des lieux serait établi par un huissier, les frais correspondants seront à la charge de l'occupant secondaire.

ARTICLE 13 – Règlement des litiges.

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable aux litiges qui pourraient survenir dans l'interprétation et l'exécution de la présente convention. Les litiges qui pourraient survenir à l'occasion de l'exécution de la présente convention et qui ne pourraient être résolus de façon amiable seront portés devant la juridiction compétente.

Il est entendu que pour les éléments relevant des dispositions du code civil, les éventuels litiges seront du ressort exclusif de la juridiction de l'ordre judiciaire territorialement compétente.

ARTICLE 14 – Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile respectivement en leur siège social et leurs bureaux administratifs ci-dessous indiqués.

Toute notification ou communication relative à la présente convention devra être effectuée par écrit et délivrée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, ou remise en mains propres avec reçu, avec copie transmise aux adresses ci-dessous :

Pour la ville :

- Ville de Malakoff – Hôtel de Ville
Direction de l'urbanisme
1, place du 11 novembre
92 240 MALAKOFF

Pour l'association

La Ressourcerie,
Gwendoline COURBOIN
5 rue Fassin,
92240 Malakoff

ARTICLE 15 – Nombre d'exemplaires – Liste des documents annexés.

La présente convention est établie en trois (3) exemplaires, un destiné à chacune des parties et un autre conservé au secrétariat général de la ville de Malakoff.

Elle comporte 2 annexes, étant précisé que ces annexes sont indissociables de la convention.

La liste des documents annexés est la suivante :

Annexe unique : plan des locaux mis à disposition.

Jacqueline BELHOMME,
La Maire de Malakoff,

Gwendoline COURBOIN,



A blue ink signature of Jacqueline Belhomme, the Mayor of Malakoff.

A blue ink signature of Gwendoline Courboin.

