

**PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ENTRE
LA VILLE DE BORDEAUX ET
CONCERNANT LA MISE A DISPOSITION DE LA MAISON MARANDON**

Entre les soussignés :

La Ville de Bordeaux, représentée par Monsieur Pierre HURMIC agissant en sa qualité de Maire, habilité aux fins des présentes par délibération D2021/34 du Conseil Municipal de ladite Ville de Bordeaux en date du 26 janvier 2021, reçue à la Préfecture de la Gironde le 10 février 2021.

Ci-après dénommée « la Ville de Bordeaux »,

D'une part,

Et

Dénomination de l'occupant.....,
SIRET :
Dont le siège social est sis.....,
Représentée par....., en sa qualité de

Ci-après dénommée « l'Occupant »,

D'autre part,

ONT EXPOSE :

Madame Sylvaine MARANDON a consenti à la Ville de Bordeaux le legs de sa maison d'habitation, d'une superficie d'environ 189 m² sur deux niveaux, sise 49 rue Dubourdieu à Bordeaux.

La Ville de Bordeaux a accepté ce legs par délibération n° D-2018/552 en date du 17 décembre 2018. Le projet d'occupation a été validé par l'exécuteur et par la légataire testamentaire.

Le legs est assorti d'une charge, à savoir l'obligation d'y « établir une maison de quartier destinée principalement à des réunions culturelles et citoyennes. La maison léguée a vocation à mettre en valeur l'identité du quartier, son dynamisme et son énergie. »

La Ville est propriétaire de la Maison Marandon située au 49 rue Dubourdieu, 33800 Bordeaux. Les locaux de la Maison Marandon sont affectés à des espaces de travail, de création et de médiation dans le secteur du champ culturel et social.

La Ville souhaite mettre à disposition les espaces de la Maison Marandon à plusieurs associations à but non lucratif et satisfaisant l'intérêt général, afin de permettre leur utilisation dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public. Une convention d'occupation du domaine public est établie avec chaque association hébergée. Chacune des associations hébergées est ci-après dénommée l'Occupant.

L'ensemble des associations hébergées seront engagées ensemble autour d'un projet collectif qu'elles auront au préalable défini.

La mise à disposition de lieux culturels au bénéfice de structures associatives des différents quartiers de la ville de Bordeaux fait partie des axes prioritaires pour une politique culturelle partagée 2020-2026. Il s'agit d'accompagner les projets des acteurs culturels et de soutenir la dynamique de création de l'écosystème culturel et artistique bordelais dans son ensemble.

La Ville a ainsi la volonté de faire vivre la culture dans chaque quartier de Bordeaux et de développer des lieux culturels de proximité, s'appuyant sur un dialogue avec les habitants et l'ensemble du tissu associatif local. Ces lieux participent à la création d'une nouvelle dynamique urbaine, collective et culturelle et laissent place à l'expérimentation pour favoriser le développement de projets artistiques et culturels qui participeront à un rééquilibrage territorial.

S'inscrivant dans ces enjeux municipaux, et conformément à la charge du legs, la Maison Marandon est donc un lieu affecté à la mixité intergénérationnelle, à la rencontre intra-quartier et à l'échange de ressources pour les habitants et les associations.

Dans le cadre de l'expérimentation de ce projet, une instance de gouvernance sera mise en œuvre, véritable instance de dialogue entre les occupants et le territoire. Le cadre de cette gouvernance expérimentale est présenté dans le règlement d'utilisation (cf. paragraphe 4).

Les modalités de cette occupation sont définies dans la présente convention.

Les dépendances du domaine public de la Ville de Bordeaux peuvent en effet être occupées par une personne privée afin qu'elle développe une activité compatible avec l'affectation du lieu, conformément aux dispositions des articles L 2122-1 et suivants du Code de la Propriété des Personnes Publiques, sous réserve de disposer d'un titre qui l'y autorise.

Tel est l'objet des présentes.

En conséquence, il a été convenu ce qui suit

ARTICLE 1 – OBJET

La Ville de Bordeaux met à disposition de l'occupant, qui l'accepte, « des locaux au sein de la Maison Marandon » pour le projet sur lequel il a été retenu au titre de sa candidature individuelle, puis collective.

Il est précisé que l'occupant est une association hébergée soutenant un projet collectif. L'occupation des locaux de « la Maison Marandon » est donc mutualisée.

La présente convention établit les conditions d'occupation des locaux indiqués à l'article 2 et définit les relations contractuelles entre les parties.

Il est précisé que l'occupant devra respecter le règlement d'utilisation, les règles de sécurité du lieu, et le projet sur lequel il a été retenu.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

La Ville met à disposition de l'occupant, au sein de l'immeuble cadastré section ER numéro 150 situé à Bordeaux au n°49 de la rue Dubourdieu, un local d'une superficie développée de 189 m² environ sur une parcelle d'une superficie totale de 04 ares et 43 centiares environs, tel que figurant aux plans qui demeureront ci-annexés (cf. : Annexes n°1 et n°1.1) et décomposés de la manière suivante :

En R-1 :

- une cave non accessible

En rez-de-chaussée : Classé ERP

Les espaces suivants, dont l'occupation est mutualisée entre les différentes associations hébergées et accessible au public, dans la limite des jauges indiquées dans la notice de sécurité jointe (cf. Annexe 5).

- une cuisine de 16 m² comprenant un évier, une plaque de cuisson et une hotte (puissance < 20 kW) une salle associative divisée en deux espaces conjoints de 48 m², **jauge max 48 personnes**
- une salle de réunion de 20 m², **jauge max 20 personnes**
- un local technique CTA
- une véranda non chauffée de 22,33 m² desservant sanitaire et jardin
- Un jardin de 265 m², **jauge max 19 personnes**
- Une sanitaire PMR

Non-Classé ERP

- Une annexe dans le jardin, non accessible

En R+1 : Classé ERT (uniquement accessible au personnel), jauge 10 personnes maximum

Les espaces suivants, uniquement accessibles aux associations qui y auront leurs bureaux, et dont l'occupation est mutualisée entre les différentes associations hébergées :

- Bureau 1 de 20 m² avec placards (ouvert sur le bureau 5)
- Bureau 2 de 18,23 m² avec placards
- Bureau 3 de 13,52 m² (comprenant un WC de 2,23 m²) et communiquant avec le bureau 4.
- Bureau 4 de 12,42 m² (communiquant avec le bureau 5)
- Bureau 5 de 16,29 m² (ouvert sur le bureau 1 et communiquant avec le bureau 4)
- Un coin kitchenette de 5 m² environ avec évier

Le rez-de chaussée est accessible aux personnes à mobilité réduite, contrairement au R+1 qui n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le rez-de-chaussée en ERP est classé de type L de 5ème catégorie.

L'ERP compte 2 sorties de secours totalisant 2 UP : 1 sortie de secours donnant sur la rue Dubourdiou et une sortie par le sas d'entrée.

Les plans de l'ensemble des espaces mis à disposition sont présentés en annexe 1.

Le détail du matériel municipal mis à disposition avec le bâtiment (équipement, matériel technique, mobilier...) sera listé dans le procès-verbal établi lors de l'état des lieux comme précisé à l'article 3.

L'occupant s'engage à n'apporter aucune modification aux locaux, aucune extension, et à n'établir aucune installation autre que celles prévues aux présentes sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit de la Ville de BORDEAUX.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux dressé contradictoirement entre les parties à la remise des clés du local ainsi qu'à sa restitution sera annexé à cette convention d'occupation. (cf. : Annexe n°2).

Le détail du matériel municipal mis à disposition avec le bâtiment (équipement, matériel technique, mobilier...) sera listé dans le procès-verbal établi lors de l'état des lieux. (cf. : Annexe n°2).

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à réclamer une indemnité, pour quelques motifs que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque ou vices cachés.

ARTICLE 4 – CARACTERISTIQUES DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

4.1 - Droit applicable :

Le présent contrat est conclu sous le régime des occupations temporaires du domaine public régies par le Code général de la propriété des personnes publiques.

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels.

En conséquence, l'occupant ne peut pas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux.

L'Occupant reconnaît et accepte le caractère temporaire, précaire et révocable du titre d'occupation concédé par les présentes.

4.2 - Caractère personnel du titre d'occupation :

La présente convention est consentie à titre personnel. L'occupant devra assurer en personne et sans discontinuité l'occupation des lieux mis à sa disposition. Il pourra se faire aider cependant par le personnel qualifié nécessaire qu'il aura recruté par ses soins et dont il sera responsable.

Tout changement de présidence au sein d'une association, désigné comme l'Occupant doit être mentionnée et faire l'objet d'un courrier à la ville de Bordeaux et ce dans les quinze jours calendaires de la date de survenance d'un tel événement par courrier recommandé en accusé réception.

Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, y compris dans le cadre d'une location gérance.

En revanche, l'occupant pourra accueillir, sous sa responsabilité, et dans les conditions prévues par la présente convention, d'autres associations ou utilisateurs, après accord préalable et écrit de la Ville. Sont exclues, les associations à but politique, confessionnel ou dont l'objet serait contraire à l'ordre public. Ces utilisations seront formalisées par un échange de courrier entre l'occupant et la Ville, précisant les contacts et coordonnées de ces utilisateurs.

L'occupant conviendra des modalités d'occupation des lieux avec les autres utilisateurs sans toutefois prétendre en contrepartie au paiement d'un loyer mais, éventuellement, à une participation aux frais d'entretien et charges. La durée de ces autres utilisations ne pourra excéder celle de la présente convention.

4.3 - Caractère incessible du titre d'occupation :

Toute cession, transmission, ou apport à un tiers à quelque titre que ce soit ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes est également interdit.

En cas de décès ou cessation d'activité pour quelque motif que ce soit de l'occupant ou de dissolution de sa structure, la présente convention cessera de produire des effets et ne sera pas transmissible à ses ayants droits.

ARTICLE 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'ESPACE

5.1 – Nature de l'occupation

5.1.1 – L'occupant s'engage à respecter le projet sur lequel sa proposition a été retenue, projet présenté en annexe du présent contrat. Toute modification substantielle de ce projet devra être soumis à l'avis écrit de la Ville.

5.1.2 - Les locaux, objets de la présente convention, sont affectés exclusivement à des espaces de travail, de création et de médiation dans le secteur du champ culturel et social, conformément aux statuts de l'occupant et aux dispositions de la charge attenante au legs de Madame Marandon. En aucun cas, ils ne sont destinés à de l'hébergement et/ou du stockage.

Compte-tenu de la charge du legs, l'affectation ne pourra pas être modifiée, même sur demande.

5.1.3 – L'occupant s'engage à respecter en toute circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'aux activités autorisées.

A ce titre, il s'engage à respecter le règlement d'utilisation du lieu.

Par ailleurs, l'occupant s'engage à solliciter les autorisations et agréments nécessaires à la mise en œuvre de son objet social et, le cas échéant, pour toutes manifestation qu'il souhaiterait organiser.

5.1.4 - L'occupant s'engage à respecter les principes de la république rappelés dans la loi n°2021-1109 du 24 août 2021 dite « loi séparatisme ».

5.2 - Conditions d'occupation

5.2.1 - L'Occupant agit de manière autonome, dans le respect du règlement d'utilisation. Il assume le fonctionnement, la gestion et la responsabilité de l'activité à ses frais et à ses risques et périls.

5.2.2 - L'Occupant s'engage à exploiter les lieux selon les modalités d'ouverture prévues dans le projet de

candidature. Si l'occupant venait à cesser, pour quelque motif que ce soit, d'exercer l'activité prévue dans les lieux mis à sa disposition, la Ville serait fondée à résilier de plein droit ladite convention.

5.2.3 - De manière générale, l'Occupant devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives nécessaires à son activité et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la Ville de Bordeaux ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

5.2.4 - L'Occupant pourra si nécessaire se faire aider par le personnel qualifié qui sera recruté par ses soins et devra assurer le personnel contre les accidents éventuels, les frais de cette assurance étant à sa charge. Il sera responsable des agissements de son personnel qui devra être formé et disposer des qualifications nécessaires au regard des activités et de leur nature. Il devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du Code du travail.

5.2.5 - L'Occupant s'engage à ne pas exploiter la cuisine pour un usage professionnel ou commercial. Cet espace étant uniquement destiné à des activités non commerciales.

5.3 – Tranquillité publique

5.3.1 - L'occupation de cet espace ne pourra pas porter atteinte à la tranquillité publique sous peine de résiliation immédiate des présentes sans indemnisation. L'Occupant prendra connaissance de l'article 5 de l'Arrêté Préfectoral du 22 avril 2016 relatif aux bruits de voisinage ainsi que de l'article R 1336-5 du Code de la santé publique (version en vigueur depuis le 10 août 2017 art 1) afin d'éviter tout trouble de voisinage et à l'ordre public.

5.3.2 - En cas d'organisation d'un événement accueillant du public, rentrant dans le cadre de l'affectation décrite au 5.1.2, l'activité de l'Occupant ne devra pas dépasser un niveau sonore gênant pour le voisinage et fera son affaire de tous droits et taxes afférentes à cette diffusion. L'Occupant s'engage à prendre des mesures pour limiter les émergences sonores lors de la sortie du public sur les heures tardives (mise en place d'équipes de médiation par exemple).

La Ville se réserve le droit de vérifier à tout moment cette utilisation par une visite des lieux, après en avoir informé au préalable l'occupant, et en sa présence, sauf en cas d'urgence.

5.4 - Sécurité des biens et des personnes

La présente convention est consentie et acceptée sous les conditions suivantes :

En matière de sécurité des biens et des personnes, l'Occupant est tenu d'appliquer l'ensemble des conditions mentionnées dans le règlement d'utilisation, en annexe 3 de la présente convention.

L'Occupant supportera financièrement toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité de tous ceux qui seront appelés à fréquenter les lieux, ou simplement à y pénétrer pour quelque motif que ce puisse être, de telle manière que la responsabilité de la Ville de Bordeaux ne puisse en aucun cas être recherchée à ce titre.

L'Occupant mettra en place les mesures de sécurité nécessaires ainsi que toute consigne de sécurité.

L'Occupant devra être formé à l'évacuation et à la manipulation des extincteurs. Il devra rédiger une procédure pour l'évacuation hors présence public et une en présence du public, prenant en compte la prise en charge des personnes à mobilité réduite.

Il est rappelé qu'en présence du public et lorsque que le bâtiment est occupé, un service de sécurité incendie sera constitué comme suit :

- L'Occupant devra prévoir une organisation interne en matière de sécurité (secours à personne, sûreté, incendie).
- Il désignera un responsable unique de sécurité de l'établissement, qui sera présent lors des manifestations organisées.
- L'Occupant sera responsable du public qu'il accueille lors de ces manifestations.

L'Occupant devra respecter les dispositions générales applicables en matière de sécurité dans les établissements recevant du public (ERP), notamment l'interdiction de prise multiples, et devra prendre toutes les dispositions pour que la sécurité des personnes soit assurée en toutes circonstances.

L'Occupant devra veiller, en outre, à ce que les effectifs admissibles soient compatibles avec la largeur et le nombre des issues dont disposent les locaux.

A ce titre il est rappelé que la Maison Marandon est composée au rez-de-chaussée d'un E.R.P de 5^{ème} catégorie classé L. Tous les aménagements devront être conformes à l'ensemble des réglementations existantes concernant les Etablissements Recevant du Public de type L de 5^{ème} catégorie.

L'Occupant devra prendre les dispositions nécessaires pour qu'en cas d'accidents, les alimentations de gaz, d'eau et d'électricité soient immédiatement coupées.

L'ensemble des locaux de l'étage R+1 est classé ERT (Etablissements Recevant des Travailleurs). Il est donc formellement interdit d'accueillir du public à cet étage.

Les plans d'évacuation et les consignes de sécurité doivent être affichés par la Ville. L'occupant veille au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours.

Il est rappelé l'interdiction d'accéder aux différents espaces non mentionnés dans la convention.

Classée ERT

L'occupant s'engage à respecter la réglementation en vigueur sur la notion du travailleur isolé. Les articles L 4121-1, L 4121- 2, L 4121-3, ainsi que la recommandation du comité central de coordination (4 juillet 1966) seront les textes de référence.

L'Occupant s'assurera par ailleurs de la formation obligatoire du personnel dans les domaines suivants :

- Prévention des risques,
- Équipier de première intervention incendie et évacuation,
- Utilisation des équipements en protection individuelle si besoin

L'Occupant s'engage à être présent aux côtés d'un représentant de la Ville de Bordeaux, lors des visites de la Commission de Sécurité.

L'occupant ne pourra en aucun cas augmenter les risques calorifiques liés à des stockages de produits ou autres fournitures dans les locaux

L'Occupant ne pourra faire usage, dans les locaux mis à sa disposition, d'appareil de chauffage autres que ceux de l'installation principale.

Le compte rendu de la commission de sécurité sera annexé à la convention, une fois les travaux achevés (cf. Annexe n°5).

La cuisine :

Il s'agit d'une cuisine à usage non commercial, dont la puissance des éléments ne pourra jamais excéder 20 kW. Il ne pourra pas être ajouté de matériels de cuisson autre que celui déjà installé et mis à disposition par la ville de Bordeaux.

5.5 - Contrôle :

La ville pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux à tout moment, par une visite des lieux, après en avoir informé au préalable l'occupant, et en sa présence, sauf en cas d'urgence.

La Ville se réserve notamment le droit de résilier la convention pour faute si l'occupant ne prenait aucune mesure propre à mettre fin à une fréquentation indésirable de l'établissement ou à des pratiques contraires à l'ordre public et à la tranquillité publique (zone résidentielle).

ARTICLE 6 - ENTRETIEN DES LOCAUX

Les espaces devront être entretenus dans les conditions rigoureusement conformes aux règles de l'ordre public et dans des conditions conformes à l'hygiène.

A ce titre, pendant toute la durée de son occupation l'occupant est tenu de maintenir les locaux dans un état de rangement et de propreté correct et en bon état, de telle manière que l'aspect en soit toujours agréable à la vue.

A ce titre, l'Occupant fera son affaire du nettoyage régulier de l'ensemble des locaux qui lui sont dévolus, ainsi que des déchets générés par son activité, comme précisé dans le règlement d'utilisation (cf. annexe 3).

Il devra s'assurer de la bonne gestion des déchets et du tri de ces derniers, en demandant si nécessaire au service compétent de Bordeaux Métropole la dotation de bacs suffisants et adaptés.

L'Occupant devra veiller, en outre, à ce qu'aucune dégradation ne soit faite dans les espaces occupés.

Toutes dégradations des locaux, ainsi que du matériel appartenant à la Ville de Bordeaux, seront à sa charge. Un constat d'état des lieux pourra dans ce sens être réalisé avant et après chaque manifestation, à la demande des services de la ville.

ARTICLE 7 - FOURNITURE, ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DU MATERIEL

La Ville de Bordeaux mettra à la disposition de l'Occupant le mobilier qui sera listé dans le procès-verbal d'état des lieux et de remise des clefs (Cf. Annexe 2). Ce mobilier restera la propriété de la Ville de Bordeaux.

L'Occupant en supportera seul les risques de perte, casse ou dégradation et devra le tenir en état constant de propreté et de fonctionnement. En cas de besoin, il remplacera, à la demande de la DGAC, le matériel détérioré ou manquant afin de remettre le tout en bon état à la Ville de Bordeaux en fin de convention.

Tout achat de matériel supplémentaire est à la charge de l'Occupant.

La Ville de Bordeaux ne saurait, en aucun cas, être tenue responsable des dégradations et vols commis sur l'ensemble du matériel.

Le réseau internet n'est pas fourni par la ville de Bordeaux. L'Occupant devra prendre à sa charge une box internet chez l'opérateur de son choix. Bordeaux Métropole prendra en charge le cheminement de cette fibre dans le bâtiment.

ARTICLE 8 – TRAVAUX

8.1 - Aménagements :

En cas de travaux diligentés par la Ville, l'Occupant ne peut s'opposer à l'exécution de travaux que la Ville de Bordeaux juge utile de réaliser. Dans ce cas, l'Occupant ne peut prétendre à aucune indemnité, quelles que soient la nature et la durée des travaux engagés par la Ville.

Les travaux de gros entretien, d'agencement ou de modification des locaux que l'occupant projettera d'exécuter à ses frais et sous sa propre responsabilité, seront soumis à l'accord préalable et écrit de la Ville de Bordeaux et, le cas échéant, de la commission de sécurité et d'accessibilité compétente.

Dans tous les cas, l'occupant s'engage à communiquer à la Ville copie de tous les documents graphiques ou écrits afférents aux projets et à la réalisation des travaux, et notamment les plans, la notice de sécurité et la notice d'accessibilité.

Ces aménagements ou modifications devront être réalisés suivant les règles de l'art. Pour ces opérations, l'occupant s'entourera des compétences nécessaires et obligatoires pour la réalisation de certains travaux : architecte, maître d'œuvre, bureau d'études, contrôleur technique, coordinateur SSI, SPS, acousticien, etc,

Tous ces travaux, aménagements, installations, y compris ceux de mise en conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité auxquels l'Occupant est tenu, seront financés par lui et deviendront, dès leur réalisation, la propriété de la Ville de Bordeaux sans aucune indemnité à sa charge.

Alarme intrusion :

La ville met à disposition de l'Occupant une alarme intrusion. La souscription d'un contrat d'abonnement de télésurveillance sera obligatoire et à la charge de l'Occupant, et devra être fourni à la ville.

8.2 – Réparations :

L'Occupant devra faire exécuter en temps opportun et à ses frais exclusifs toutes les réparations locatives conformément à l'annexe du décret 87-712 du 26 août 1987. Pour exemple, les réparations courantes ayant trait au bon fonctionnement des installations type robinetterie, chasse d'eau, entretien lavabo, réglage de menuiseries, remplacement d'ampoules, etc. seront à la charge de l'Occupant.

La Ville de Bordeaux n'aura à sa charge que les travaux de clos, de couvert et de grosses réparations telles que définies par les articles 1719 et 1720 du code Civil. L'Occupant devra avertir la Ville de toute dégradation lui incombant.

Au-delà des travaux locatifs tels que qualifiés par le Code Civil, l'occupant est tenu de faire procéder à ses frais, aux réparations lorsqu'elles sont consécutives à un usage des locaux, des matériels ou des équipements non conformes aux activités prévues ou à un défaut d'entretien.

L'occupant s'engage à souscrire des contrats d'entretien pour les équipements et les matériels qui le nécessitent (chaudière, ventilation, entretien de toiture, vérifications périodiques réglementaires, etc). La copie de ces contrats sera adressée à la Ville de Bordeaux.

L'Occupant prendra à sa charge les contrôles techniques et maintenance du matériel dont il est le propriétaire, auprès des organismes agréés.

La Ville prendra à sa charge les contrôles techniques et maintenance du matériel dont elle est le propriétaire, auprès des organismes agréés, notamment l'entretien des installations techniques et les installations électriques.

ARTICLE 9 – DES CHARGES ET TAXES IMPUTABLES A L'OCCUPANT

9.1 - Impôts et taxes :

L'Occupant acquittera tout impôt, taxe et contribution de toute nature concernant l'occupation des locaux (taxe d'enlèvement des ordures ménagères par exemple). Le cas échéant, il appartiendra à l'occupant de s'acquitter auprès de la Ville de la Taxe locale de publicité extérieure afférente.

L'Occupant devra prendre en charge tous les frais supplémentaires (matériel, dispositif de sécurité ou de gardiennage...) dans le cadre de l'organisation d'un événement dans les locaux ERP.

Il est précisé que l'occupant acquittera la totalité des charges de téléphonie et internet (ouverture de ligne, abonnement, consommation), ainsi que du contrat d'abonnement de télésurveillance conformément à l'article 8.1.

Il acquittera également tout impôt, taxe ou contribution de toute nature que la loi met à la charge des occupants.

9.2 - Contraventions :

L'Occupant sera tenu responsable de toutes contraventions pouvant être relevées à l'encontre de son activité par tout magistrat ou fonctionnaire qualifié, pour inobservation ou inexécution des prescriptions des lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 10 – PUBLICITE /COMMUNICATION ET SIGNALÉTIQUE

Tout affichage ou publicité quelconque autres que ceux se rapportant à l'activité de l'occupant exercée dans les lieux seront interdits ainsi que tous dispositifs publicitaires sur les murs extérieurs et sur le mobilier.

Seules les enseignes exprimant l'activité exercée peuvent être admises après leur validation par la Ville et dans le respect de la réglementation nationale et locale en vigueur (Charte de la Ville, Règlement local de publicité...). Elles devront respecter l'homogénéité architecturale.

Toute communication réalisée par l'Occupant concernant ce lieu devra préciser sa mise à disposition par la Ville de Bordeaux et intégrer le logo de la ville et la pastille Bordeaux culture, dans le respect de sa charte graphique.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT :

11. 1 – Devoir d'information :

11.1.1 - L'Occupant tient la Ville informée des conditions d'exécution de l'occupation et doit répondre aux demandes de renseignements et de documents.

11.1.2 - L'Occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la Ville de Bordeaux tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage, susceptible de préjudicier au domaine public et/ou aux droits de la Ville de Bordeaux.

En ce sens, l'Occupant s'engage, notamment, à prévenir la Ville dans les plus brefs délais de tous dommages occasionnés aux locaux mis à disposition à la suite de tous sinistres (incendie, dégâts des eaux, fortes intempéries ou tempêtes...).

11.1.3 - Toute modification de la forme ou de l'objet de l'Occupant, de la composition des organes de direction, devra être portée à la connaissance de la Ville de Bordeaux et ce dans les quinze jours calendaires de la date de survenance d'un tel événement par courrier recommandé en accusé réception.

11. 2 – Pièces exigibles :

L'Occupant doit transmettre à la Ville les documents suivants au plus tard, le jour de la signature des présentes:

- Le récépissé de déclaration de l'association en Préfecture
- Les contrats d'assurance avec tableau récapitulatif des garanties, chaque année
- Le dernier rapport d'activités et bilan annuel
- Les statuts de l'association incluant la composition du bureau
- Le RIB de l'association

ARTICLE 12– REDEVANCE INCOMBANT A L'OCCUPANT

- a) En ce qui concerne l'ensemble des espaces de la Maison Marandon, dont l'occupation est mutualisée entre les diverses associations occupantes :

En rez-de-chaussée : Classé ERP

- o une cuisine de 16 m²
- o une salle associative divisée en deux espaces conjoints de 48 m²
- o une salle de réunion de 20 m²

- une véranda non chauffée de 22,33 m²
- Un jardin de 265 m², **jauge max 19 personnes**
- Un sanitaire PMR

En R+1 :

- Un coin kitchenette de 5 m² environ

Conformément à l'arrêté municipal N°22BORPT17847 du 28 juillet 2022, cette mise à disposition est consentie moyennant le paiement par l'occupant, à compter du 1^{er} jour d'occupation, d'une redevance calculée comme suit : 1 euro/m²/mois, à répartir à part égales en fonction du nombre de m² occupé par chacun.e.

- b) En ce qui concerne l'ensemble des espaces de la Maison Marandon, dont l'occupation est privative (propre à chaque Occupant) :

En R+1 : Classé ERT

- Bureau 1 de 20 m²
- Bureau 2 de 18.23 m²
- Bureau 3 de 13, 52 m² (comprenant un WC de 2, 23 m²)
- Bureau 4 de 12,42 m²
- Bureau 5 de 16,29 m²

Conformément à l'arrêté municipal N°22BORPT17847 du 28 juillet 2022, cette mise à disposition est consentie moyennant le paiement par l'occupant, à compter du 1^{er} jour d'occupation, d'une redevance calculée comme suit, selon la grille tarifaire suivante:

Total des charges d'exploitation (hors redevance visée par cet arrêté, hors contribution en nature)	Redevance sur les espaces privatifs
Strictement supérieur à 150 000 €	6€/m ² /mois
Entre 50 000€ et 150 000€	3€/m ² /mois
Strictement inférieur à 50 000€	1€/m ² /mois

- c) En ce qui concerne les fluides,

Dans le cas où les compteurs ne pourraient pas être au nom de l'Occupant, conformément à l'arrêté municipal N°22BORPT17847 du 28 juillet 2022, un forfait de fluides s'appliquera à hauteur de 10€/m²/an pour l'ensemble des surfaces mises à disposition, à répartir à parts égales en cas d'occupation par plusieurs Occupants pour les espaces mutualisés.

- d) Modalités de facturation

Le montant dû au titre de la redevance et des fluides sera arrondi à l'Euro le plus proche, étant précisé que la fraction d'euro égale à 0.50 est comptée à 1.

Ce montant devra être versé sur le compte de la Ville de Bordeaux, par virement ou par chèque à l'ordre du Trésor Public, à la réception du titre de recette adressé par la Direction de l'Immobilier à l'occupant au 31 décembre de chaque année. En cas d'année non pleine, la redevance sera réglée au prorata temporis de la présence effective dans les lieux.

Le défaut de règlement de la redevance 1 mois après la mise en demeure à cette fin restée sans effet, pourra être sanctionné par la résiliation de la présente convention pour faute de l'occupant.

- e) Organisation d'un événement avec débit de boissons

L'occupant devra remplir un formulaire d'ouverture temporaire de débit de boissons le cas échéant (cf. Annexe 2 du Règlement d'utilisation). Le formulaire devra être adressé au service suivant :

Cellule Evénements et festivités

Adresse :

Place Pey Berland 33000 Bordeaux Tél. : 05 56 10 20 23

Seules 5 autorisations peuvent être accordées par an aux associations occupantes.

f) Organisation d'un événement à caractère économique

L'occupation du lieu est prévue pour une activité concourant à la satisfaction de l'intérêt général et ne générant aucune activité économique régulière et taxable à la TVA.

En cas d'événement générant des recettes, l'occupant devra faire une demande auprès de la Cellule Evénements et festivités. Un arrêté d'occupation du domaine public sera délivré spécifiquement, avec le cas échéant la tarification applicable, au regard de l'arrêté en vigueur

ARTICLE 13- RECOURS

La Ville de Bordeaux est déchargée de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque, de pertes ou dommages survenant aux personnes et aux biens.

Sauf le cas de faute lourde de la Ville de Bordeaux dont la preuve serait rapportée par l'Occupant, ce dernier ne pourra exercer aucun recours contre elle à raison des conséquences des accidents et dommages, quels qu'ils soient, survenant à l'Occupant, à son personnel, à ses fournisseurs, prestataires ou tiers quelconques intervenant pour leur compte.

L'Occupant s'engage à garantir la Ville de Bordeaux contre tout recours, quel qu'il soit, à la suite d'accidents ou de dommages causés par les personnes ci-dessus visées au premier alinéa.

ARTICLE 14- ASSURANCES

La ville de Bordeaux met à disposition une alarme intrusion. L'Occupant aura à sa charge la gestion de l'exploitation de l'alarme. Il aura la responsabilité d'enlever l'alarme à son arrivée et de mettre les locaux sous alarme lors de son départ. Tout vol ou dégradation intervenant à la suite d'un défaut de mise en alarme par l'Occupant sera à la charge de celui-ci. En raison des dangers d'occupation non autorisés, la maison Marandon devra être surveillée en permanence, hors présence des occupants.

L'astreinte de la ville ne pourra être sollicitée qu'en cas d'urgence uniquement (atteinte ou secours à la personne, incendie).

L'Occupant s'engage à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée du fait de ses activités, notamment par la possession ou l'exploitation de ses équipements propres, et de sa présence sur le site mis à sa disposition dans tous les cas où elle serait recherchée à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs ou non aux précédentes, causés aux tiers ou aux personnes se trouvant dans les locaux.

L'Occupant devra également souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police destinée à garantir tous dommages, y compris les actes de vandalisme, causés aux biens confiés, aux bâtiments, aux installations générales et à tous bien mis à disposition appartenant à la Ville de Bordeaux, ainsi que sa responsabilité, notamment vis à vis des biens confiés, y compris les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

L'Occupant souscrira pour ses biens propres toutes les garanties qu'il jugera utiles et avec ses assureurs subrogés il renonce à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre la Ville de Bordeaux pour tous les dommages subis.

L'assureur de la Ville de Bordeaux renonce à tous les recours qu'il serait en droit d'exercer au moment du sinistre contre les personnes physiques ou morales de droit public ou de droit privé, qu'il s'agisse notamment

des locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, sans qu'il soit nécessaire d'en indiquer la liste. Les droits aux recours de l'assureur de la Ville de Bordeaux sont maintenus contre les assureurs de ces personnes, malgré les renonciations éventuelles, dans les limites où cette assurance produit des effets.

L'Occupant devra communiquer chaque année à la Ville de Bordeaux l'attestation d'assurance délivrée par son assureur valable pour l'année en cours.

Au cas où les documents ne seraient pas remis à la Ville de Bordeaux huit jours avant le début de l'occupation, ou si les montants de garanties souscrits s'avèrent manifestement insuffisants, elle se réserve le droit de ne pas autoriser l'accès au lieu concerné par les présentes.

La Ville de Bordeaux, de son côté, fera son affaire personnelle des assurances garantissant les dommages matériels aux biens mis à disposition dont elle-même ou ses préposés seraient responsables et des dommages occasionnés aux tiers qui lui seraient imputables.

ARTICLE 15- DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée initiale de 12 mois à compter de la signature de la convention.

A l'issue de la durée initiale, la convention pourra être reconduite tacitement. Le nombre de périodes de reconduction est fixé à 2. La durée de chaque période de reconduction est de 1 an. La durée maximale de la convention, toutes périodes confondues, est de 3 ans.

ARTICLE 16 – RESILIATION

16.1 - Résiliation conventionnelle :

16.1.1 : Résiliation concertée :

Les parties peuvent décider d'un commun accord de la résiliation des présentes, auquel cas aucune des parties ne pourra se prévaloir d'une quelconque indemnisation.

Le présent accord sera formalisé par un échange de courrier en lettre recommandée avec accusé réception dûment signée par les personnes habilitées à cet effet, lequel formalisera les conditions de cette résiliation et notamment la durée du préavis.

16.1.2 - Résiliation à l'initiative de l'occupant :

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception et avec préavis de 4 mois, lequel ne saurait se prévaloir d'une quelconque indemnité.

16.1.3 - Résiliation d'office :

Dans le cas où l'occupant serait dans l'impossibilité de poursuivre l'occupation des espaces dans les conditions des présentes, la convention sera résiliée de plein droit étant entendu que cette mesure ne saurait donner droit à une quelconque indemnité au profit de l'occupant.

Il en sera de même en cas d'incapacité juridique ou en cas de dissolution de l'association occupante, ou en cas de destruction totale ou partielle par cas fortuit des biens. En cas de liquidation judiciaire, le contrat sera résilié par simple notification.

16.2 – Résiliation à l'initiative de la Ville pour motif d'intérêt général :

La résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général est une prérogative exorbitante du droit commun dont dispose la personne publique en matière de contrats administratifs.

Aussi, nonobstant la durée prévue de l'autorisation et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que l'occupant puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux privés, l'autorisation peut être retirée par la Ville à tout moment, en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige.

Ce retrait pour cause d'intérêt général ne saurait donner lieu à quelconque indemnité au profit de l'occupant. Dans ce cas, aucun préavis n'aura à être respecté par la Ville. En revanche, un courrier en recommandé avec accusé de réception adressée à l'occupant dans un délai raisonnable, indiquera les motifs d'intérêt général ayant conduit à cette décision, étant précisé que l'occupant sera invité à présenter ses observations écrites et/ou orales dans un délai imparti qui ne pourra être inférieur à 15 jours

Dans l'éventualité où le retrait pour cause d'intérêt général n'est que partiel, l'occupant a la possibilité d'obtenir la résiliation totale de son autorisation. Dans la même éventualité, et dans l'hypothèse où l'occupant s'en tient au maintien de l'autorisation pour les emplacements restant à sa disposition, les redevances telles que définies à l'article 12 des présentes seront révisées d'un commun accord par avenant.

16.3 – Résiliation sanction :

En cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses de la convention comme en cas de faute ou de contravention aux règlements applicables à l'activité, la convention sera résiliée de plein droit **sans indemnité** après une mise en demeure dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai qui ne pourra être inférieur à 1 mois. A titre d'exemple, l'Occupant étant tenu de souscrire un abonnement de télésurveillance conformément à l'article 8.1, si l'Occupant ne remplit pas cette clause et conduit à une occupation illégale ou des dégradations importantes, la convention pourra être résiliée selon les modalités décrites ci-avant.

Il est précisé que, sauf urgence, circonstances exceptionnelles ou situation justifiée par la préservation de l'ordre public, et conformément aux dispositions des articles L.121-1, L.122-1 et L.122-2 du code de relation entre le public et l'administration relatives au respect d'une procédure contradictoire préalable, à réception de la mise en demeure, l'occupant aura la possibilité de demander communication des pièces actant les manquements contractuels et de présenter ses observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, ses observations orales dans le délai imparti qui ne pourra être inférieur à 15 jours. L'occupant pourra se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix.

La Ville n'est pas tenue de satisfaire les demandes d'audition abusives, notamment par leur nombre ou leur caractère répétitif ou systématique.

ARTICLE 17– RETOUR A LA VILLE DU BIEN MIS A DISPOSITION

17.1 - Généralités :

17.1.1 - A la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, l'Occupant est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité, fût-ce en répétition des sommes dépensées par lui, par ses ayants cause, pour les aménagements et changements de distribution du dit bien quand bien même les travaux exécutés à ces fins lui auraient donné une plus-value quelconque.

17.1.2 - L'Occupant devra laisser les locaux occupés en bon état de réparations et d'entretien.

17.1.3 - S'il est constaté lors de l'état des lieux de sortie que le local n'est pas libre de toute occupation, les installations immobilières maintenues deviendront alors de plein droit et sans autre formalité la propriété de la Ville de Bordeaux qui pourra soit les maintenir, soit faire procéder à leur démolition d'office ainsi qu'à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls dudit Occupant, lequel ne pourra alors se prévaloir d'une quelconque indemnisation.

17.2 – Spécificités - au terme de la convention :

17.2.1 - L'Occupant s'engage à retirer ses installations au plus tard à la date d'échéance de la présente convention et procédera à la dépose et à l'évacuation des éléments d'équipement/ biens mobiliers, à ses frais

et sous sa responsabilité. L'état des lieux de sortie sera réalisé à l'issue de ce délai. En cas de maintien au-delà de ce délai, l'Occupant sera considéré comme sans droit ni titre.

17.2.2 - Toutefois, l'Occupant a la possibilité, dans un délai ne pouvant être inférieur à 3 mois avant le terme de la convention, de proposer par lettre recommandée avec accusé réception à la Ville un maintien en place desdits éléments d'équipement qui deviendront alors, si et seulement si la Ville l'accepte, de plein droit et sans aucune formalité, ni indemnité, la propriété de la Ville, ces éléments d'équipement/ biens mobiliers mis en place par l'Occupant.

La réponse de la Ville sera formalisée par lettre recommandée avec accusé réception dans un délai qui ne pourra excéder deux mois à compter de la réception de la proposition de l'Occupant. A défaut de réponse dans le délai imparti, le silence de la Ville devra s'entendre comme une décision de refus et l'Occupant devra procéder à la dépose et à l'évacuation des biens dans les conditions définies ci-avant.

L'enlèvement des encombrants (appareils électriques, informatiques...) laissés dans les lieux feront l'objet d'une facturation par la Ville à l'Occupant.

17.3 - Spécificités - en cas de résiliation :

L'Occupant sera tenu d'évacuer les lieux dans un délai imparti par la Ville, lequel délai ne pourra être inférieur à 15 jours francs à compter de la date de notification de la décision de résiliation. Le local devra être libre de toute occupation.

17.4 - Occupation sans droit ni titre :

L'Occupant qui se maintiendrait dans les lieux au terme de la convention ou à la date de prise d'effet de la résiliation sera considéré comme sans droit ni titre.

Aussi, conformément à la jurisprudence en vigueur, en cas d'occupation sans droit ni titre, La Ville sera fondée à mettre des titres de recettes pour percevoir la redevance telle qu'établie à l'article 12 des présentes, et ce jusqu'à libération complète des lieux, sans préjudice d'une action contentieuse diligentée par la Ville devant le Tribunal administratif de Bordeaux tendant à obtenir une ordonnance d'expulsion enjoignant l'occupant à libérer les lieux sous astreinte pécuniaire.

ARTICLE 18- RESPECT DES CLAUSES CONTRACTUELLES

L'Occupant reconnaît qu'il a une exacte connaissance des stipulations qui précèdent et de leurs conséquences. Il déclare accepter les unes et les autres, sans exception ni réserve et s'oblige à les supporter et respecter.

Toute modification du contrat devra faire l'objet d'un accord entre les parties à la présente et sera formalisé par un avenant.

L'Occupant s'engage également à respecter l'esprit de la proposition sur laquelle il a été sélectionné dans le cadre de la procédure de sélection diligentée par la Ville.

ARTICLE 19 - COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Les litiges qui pourraient s'élever au titre des présentes entre la Ville et l'Occupant relèveront des juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- pour la Ville de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, Place Pey Berland, F-33077 Bordeaux cedex
- Pour l'occupant,.....

Fait à Bordeaux en deux exemplaires originaux,

Pour l'Occupant..... 	P/O Le Maire de Bordeaux Delphine Jamet Adjointe au Maire chargée de l'administration générale, de l'évaluation des politiques publiques et de la stratégie de la donnée
-----------------------------------	--

Liste des Annexes :

- Annexe 1 : Plan ERP au rez-de-chaussée
- Annexe 1.1 : Plan ERT- R+1
- Annexe 2 : Etat des Lieux et Remise des clefs
- Annexe 3 : Règlement d'utilisation
- Annexe 4 : Décret 87-712 du 26 août 1987
- Annexe 5 : Notice de sécurité (version actualisée à la fin des travaux)
- Annexe 6 : Synthèse concertation quartier Nansouty/Saint-Genès.