



**LOCAUX SITUES
CONVENTION PRECAIRE ET REVOCABLE AU PROFIT DE
L'ASSOCIATION**

LES SOUSSIGNES

La Ville de Bordeaux, représentée par Madame Delphine JAMET, agissant en sa qualité d'Adjointe au Maire, habilitée aux fins des présentes par arrêté municipal n°24BORAJPP00931 du 29 mars 2024, reçu à la Préfecture de la Gironde le 30 avril 2024,

Ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET

L'association
représentée par.....
agissant en sa qualité de Président(e) habilité(e) aux fins des et dont le siège social est
fixé.....

Ci-après dénommée « l'occupant »

D'AUTRE PART,

EXPOSE

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa feuille de route « pour une politique culturelle partagée 2021 – 2026 », la Direction Générale des Affaires Culturelles de la Ville de Bordeaux souhaite reconduire la mise à disposition de « L'Annexe b » aux structures associatives du secteur des arts visuels pour y installer des ateliers d'artistes.

Située dans le quartier Chartrons - Grand Parc- Jardin Public et plus précisément dans le quartier Grand Parc, « L'Annexe b » est une ancienne annexe du groupe scolaire Condorcet et abrite, depuis 2016, des ateliers d'artistes coordonnés par plusieurs associations. Ce lieu est une des ressources dont la Ville de Bordeaux dispose pour soutenir et accompagner un environnement propice à la création artistique dans le champ des arts visuels.

Dans un contexte général où les artistes rencontrent des difficultés pour obtenir des ateliers accessibles et des lieux destinés à la production artistique, « L'Annexe b » est une ressource municipale importante, d'une superficie totale de plus de 1000 m².

En octobre 2024, la ville de Bordeaux a lancé et diffusé largement un appel à projet auprès des acteurs culturels du territoire, suite auquel l'association XXX a été retenue.

C'est pourquoi, il est convenu de mettre à disposition la surface XXX des locaux de l'Annexe b au bénéfice de l'Association en appliquant les conditions tarifaires selon l'arrêté xxxxxx du xxxxxxxx et de contractualiser avec l'association.

Tel est l'objet des présentes.

CES FAITS EXPOSES IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

ARTICLE 1^{er} : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la mise à disposition par la Ville à l'occupant de locaux lui appartenant.

Cette mise à disposition ne confère à l'occupant ni la propriété commerciale, ni la qualité de concessionnaire de service public.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

La Ville met à disposition de l'occupant, un local d'une superficie développée dem² environ au sein de l'immeuble cadastré PX n°5 situé à Bordeaux au 1 rue Jean Artus d'une superficie totale de 1 138m² environ tel que figurant au plan qui demeurera ci-annexé (cf. : Annexe n°1) et décomposé de la manière suivante :

- indiquer rez-de-chaussée et/ou étages
- indiquer les espaces communs et circulations s'il y a lieu
- indiquer descriptif du mobilier s'il y a lieu

- indiquer non bâti s'il y a lieu (jardin)

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

L'occupant prendra les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir élever aucune protestation ni réclamer aucune indemnité, soit pour vices cachés, mauvais état ou défaut d'entretien des constructions, soit encore pour quelque cause que ce puisse être.

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

ARTICLE 4 : AFFECTATION

Les locaux sont affectés exclusivement à usage de bureaux et d'espaces de travail à destination d'artistes, conformément aux statuts de l'occupant. En aucun cas ils ne sont destinés à de l'hébergement et/ou du stockage.

Cette affectation ne pourra pas être modifiée sans le consentement préalable et écrit de la Ville.

L'utilisation du local ne doit pas troubler l'ordre public. 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.

La mise à disposition étant consentie à titre personnel, l'occupant ne pourra céder le bénéfice de la présente convention à un tiers.

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.

Par ailleurs, la Ville de Bordeaux se réserve le droit de mutualiser l'utilisation des locaux mis à disposition par l'installation d'associations ayant une activité désintéressée et concourant à la satisfaction de

l'intérêt général, ou de demander la restitution des locaux, qui devront alors être libérés de tout occupant et encombrant.

Dans l'hypothèse où le lieu s'y prêterait, la Ville se réserve le droit de l'utiliser ponctuellement, notamment pour des réunions de quartier, sous son entière responsabilité, après en avoir préalablement informé les occupants, mais sans contrepartie financière.

ARTICLE 5 : CONDITIONS PARTICULIERES D'UTILISATION

Dans l'hypothèse d'une mutualisation des locaux, les occupants devront se conformer aux dispositions prévues dans le règlement intérieur joint en Annexe n°3.

Tous les occupants de l'immeuble auront l'obligation de se réunir au moins une fois par an afin d'évoquer d'éventuels problèmes liés à l'occupation de l'immeuble et de désigner un représentant, responsable unique en matière de sécurité, qui sera chargé :

- de veiller au respect des règles de sécurité
- de tenir à jour le registre de sécurité qui lui sera remis par la Ville
- d'établir un calendrier d'occupation permettant de contrôler le respect des dispositions de sécurité concernant le plafonnement du nombre de personnes admises à pénétrer dans l'immeuble
- il devra être présent lors des commissions de sécurité de l'immeuble

Le nom de la personne désignée devra être communiqué à la Ville et en cas de changement, le nom de son successeur.

Les présidents de chaque association devront en concertation prendre les dispositions nécessaires pour qu'en cas d'accidents, les alimentations de gaz, d'eau et d'électricité soient immédiatement coupées.

ARTICLE 6 : TRANSMISSION DE DOCUMENTS

L'occupant s'engage à remettre chaque année son rapport d'activité annuel et l'attestation d'assurance correspondant aux locaux mise à disposition. A défaut, la présente convention pourra être résiliée par la Ville.

ARTICLE 7 : COMMUNICATION ET SIGNALÉTIQUE

Toute communication réalisée par les occupants concernant ce lieu devra préciser sa mise à disposition par la Ville de Bordeaux. De même, une signalétique pourra être apposée par la Ville pour rappeler que le site est municipal, voire constitue un pôle associatif.

ARTICLE 8 : CHARGE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REPARATION ET D'ENTRETIEN

Tous les travaux qui auraient pour but d'assurer à l'occupant un usage plus conforme à sa convenance, mais toujours dans le respect de l'affectation prévue à l'article 4 ci-dessus, resteront à sa charge exclusive.

Ces aménagements ou modifications devront recevoir l'accord préalable et écrit de la Ville de Bordeaux. Ils devront être réalisés suivant les règles de l'art et exécutés sous le contrôle des services techniques mutualisés de Bordeaux Métropole. En aucune manière, ces aménagements ne devront compromettre la solidité de l'immeuble ou en modifier la destination.

Selon la nature des travaux, à apprécier par les services de la Ville, ceux-ci pourront faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Toutefois, au terme de l'occupation, le rétablissement des lieux dans leur état primitif pourra, le cas échéant, être exigé par la Ville, selon son appréciation et aux frais de l'association.

Dans l'hypothèse où la Ville désirerait faire réaliser des travaux, l'occupant les souffrirait sans pouvoir exiger aucune indemnité.

De manière générale, l'occupant devra entretenir et nettoyer les locaux objets des présentes, les espaces communs, les circulations et les abords immédiats, de façon à toujours convenir parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.

L'occupant devra faire exécuter en temps opportun et à ses frais exclusifs tous les travaux à caractère locatif conformément à l'annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987, la Ville de Bordeaux n'ayant à sa charge que le clos, le couvert et les grosses réparations incombant au propriétaire en application des articles 1719 et 1720 du code civil.

L'occupant acquittera également tous les frais relatifs aux abonnement et consommation des fluides, eau, électricité, gaz :

Soit pour les parties privatives : un forfait de 10 euros par m² qui sera facturé par la ville de Bordeaux annuellement et calculé sur la surface occupée soit $xx \text{ m}^2 \times 10 \text{ €} = \text{xxxxxx €}/\text{an}$

Soit pour les parties mutualisées : un forfait de 10 euros par m² qui sera facturé par la ville de Bordeaux annuellement et calculé sur la surface occupée soit $xx \text{ m}^2 \times 10 \text{ €} = \text{xxxxxx €}/\text{an}$ divisé par le nombre d'associations occupantes soit $xxx \text{ €}$ par an par association

Ce forfait est payable annuellement à réception d'un avis de sommes à payer.

En cas de consommations dépassant ce forfait estimatif, la Ville se réserve le droit de rétablir une facturation au réel.

L'occupant aura à sa charge la totalité des charges de téléphonie et internet (travaux de raccordement, ouverture de ligne, abonnement et consommation) de son association.

Une participation aux contrats d'entretien sera également demandée, pour les équipements techniques (ventilation, chauffage, pompe à chaleur...).

De même, il acquittera tout impôt, taxe et contribution de toute nature que la loi met à la charge des occupants.

L'égouttage et la responsabilité de l'état sanitaire et mécanique des arbres sont à la charge de l'occupant qui assurera, à ce titre, toutes les opérations de soin, de taille, d'égouttage ou d'abattage rendues nécessaires pour des raisons de sécurité de tous les espaces libres attenants (à moduler selon les locaux occupés).

La Ville de Bordeaux devra disposer des clés d'accès à l'entrée principale du bâtiment, aux parties communes et aux compteurs électriques. Tout changement de serrure initié par l'occupant devra faire l'objet d'un accord écrit préalable de la Ville et donnera lieu à la remise d'un double du jeu de clés aux services municipaux.

En cas de survenance de travaux incombant au propriétaire (gros travaux, clos, couvert) et de dysfonctionnements du chauffage et de l'alarme, le locataire devra contacter la Ville de Bordeaux sans délai à l'adresse email dédiée suivante di.moa@bordeaux-metropole.fr

ARTICLE 9 : ASSURANCES

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'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.

L'occupant s'engage, par ailleurs, 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...)

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 10 : SECURITE ET ACCESSIBILITE

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

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.

Il devra, notamment, respecter les dispositions générales applicables en matière de sécurité en tant qu'établissement recevant des travailleurs (ERT) 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 dispose l'immeuble. A ce titre il est rappelé que l'immeuble ne doit recevoir que 50 personnes de manière simultanée.

Les travaux de mise en conformité liés à son activité seront à la charge de l'occupant et devront recueillir, avant tout commencement d'exécution, l'accord de la Ville ainsi que l'avis de la Commission de sécurité et d'accessibilité.

En cas de mutualisation, la charge des travaux liés à l'activité des occupants sera partagée entre ces derniers.

Pour ce faire, l'occupant devra établir, conformément à l'article R.143-22 du Code de la Construction et de l'Habitation, un dossier constitué de plans, d'une notice de sécurité et d'une notice d'accessibilité qui devra être déposé à la Ville de Bordeaux.

Le Président de l'Association occupante, en tant que responsable en matière de sécurité de l'ensemble du bâtiment, devra tenir à jour le registre de sécurité.

Dans l'hypothèse de locaux mutualisés, un responsable unique de sécurité devra être désigné et informé des dispositifs et consignes de sécurité.

Il y est ici précisé que l'occupant aura à sa charge les contrôles techniques et visites périodiques auprès des organismes agréés, l'entretien des installations techniques des locaux à savoir notamment (liste non exhaustive) :

- installations électriques
- éclairage de sécurité
- chauffage
- système détection d'incendie
- alarme
- extincteurs...

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

Dans l'hypothèse d'une mutualisation ces contrôles techniques et visites périodiques resteront à charge de la Ville qui les facturera aux occupants à due proportion.

Un représentant de la Ville de Bordeaux sera présent lors des visites de la Commission de Sécurité ou de toute autre institution habilitée à visiter les lieux.

L'occupant sera présent ou représenté lors des visites de la Commission de sécurité et devra informer la Ville de Bordeaux des dates de passage pour l'associé.

ARTICLE 11 : LOYER

Cette mise à disposition est consentie moyennant le paiement par l'occupant, à compter du 1^{er} janvier 2025, d'un loyer qui sera appliqué comme suit :

- Pour la partie privative : X m² au tarif de X € / m² / mois soit x € par an
- Pour la partie mutualisée : X m² au tarif de 1 € / m² / mois soit x € par an divisés par le nombre d'associations occupantes soit x € par an par association

Le loyer sera payable annuellement à réception d'un avis de somme à payer.

Le loyer sera révisé de la manière suivante : révision annuelle à la date anniversaire de la convention avec comme indice de base l'indice du coût de la construction du 3^{ème} trimestre 2023.

Le loyer n'est pas assujéti à la TVA.

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

Le versement sera effectué entre les mains du Receveur des Finances de Bordeaux-municipale, comme convenu entre les parties, à l'adresse suivante (si différente du siège social) :

.....

Toute modification de l'adresse de facturation devra être signalée sous 15 jours à la Direction de l'Immobilier de Bordeaux Métropole par lettre recommandée avec avis de réception adressée à :

Bordeaux Métropole
Direction de l'Immobilier
Esplanade Charles de Gaulle
33045 Bordeaux Cedex

La valeur locative annuelle estimée de l'ensemble immobilier mis à disposition est de xxxxxxxx € (**x m² x 80€**), diminuée du montant du **loyer** dont s'est acquittée l'occupant, doit être reportée chaque année dans les comptes de l'association au titre des aides publiques indirectes.

ARTICLE 12 : PRISE D'EFFET - DUREE

Le présent contrat est consenti et accepté, pour une période de 3 ans à compter du **xxxxxxx** **jusqu'auxxxxxxx**. A l'expiration du terme fixé, la convention cessera de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

A la date d'expiration, les effets de la présente convention cesseront de plein droit. L'occupant qui souhaite rester dans les lieux sera tenu de présenter une nouvelle demande d'occupation par lettre recommandée avec accusé réception 3 mois avant l'échéance de la présente convention, aux fins de conclure éventuellement une nouvelle convention à des conditions qui seront fixées par les parties. La présente convention n'ouvre pas droit à renouvellement d'office.

ARTICLE 13 : RESILIATION

Toute violation de l'une quelconque des stipulations de la présente convention par une partie entraînera la résiliation immédiate de la présente convention, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels la Ville pourrait prétendre avoir droit, notamment en cas d'usage des locaux non conforme à l'objet de l'association et/ou aux dispositions de l'article 4 [Affectation] de la présente.

La présente convention pourra également être résiliée à tout moment, par chacune des deux parties moyennant un préavis de trois mois, formalisé par lettre recommandée avec accusé de réception, Cette résiliation s'opèrera sans versement par la Ville d'indemnités compensatrices, et l'occupant fera par ailleurs son affaire de son relogement.

Le défaut de règlement du loyer 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.

ARTICLE 14 : RETOUR A LA VILLE DU BIEN MIS A DISPOSITION

A l'expiration de la présente convention ou lorsqu'il aura reçu congé, l'occupant devra respecter les dispositions suivantes :

- un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à la restitution des lieux,
- l'occupant devra quitter les lieux après avoir restitué les clefs à la date prévue à l'article durée ou à la date d'effet du congé ou de la résiliation, faute de quoi il encourra une pénalité de 100 €/jour de retard et son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance sans préjudice de dommages et intérêts,
- le bien mis à disposition sera restitué par l'occupant à la Ville de Bordeaux en bon état d'entretien et libre de toute occupation et encombrant. Il ne pourra prétendre à quelque indemnité que ce soit, 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.

L'enlèvement des encombrants (mobilier, appareils électriques, informatiques.....) laissés dans les lieux, devra être pris en charge par l'occupant. A défaut, cette prestation fera l'objet d'une facturation par la Ville à l'occupant.

En cas de non retrait des dispositifs ou de non-libération du site, cette occupation sera soumise à la tarification annuelle prévue à l'article 10 Loyer, sans que celle-ci n'ait valeur d'autorisation.

ARTICLE 15 : 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 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile, à savoir :

- Madame Delphine JAMET, ès-qualités, en l'Hôtel-de-Ville de BORDEAUX, place Pey Berland
- M....., ès-qualités, au siège social susmentionné.

Fait à Bordeaux, en double exemplaire, le

Pour la Ville de Bordeaux
P/Le Maire
L'Adjointe au Maire

Delphine JAMET

Pour l'occupant

LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 : Plan des locaux

Annexes n°2 : Etat des lieux contradictoire d'entrée

Annexe n°3 : Règlement intérieur