HAUTE-MARNE

VILLE DE LANGRES

MAIRIE DE LANGRES

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 09/02/2023 à 06h59
Référence de l'AR : 052-215201922-20230207-DECBD202321-AR
Affiché le 09/02/2023 ; Certifié exécutoire le 09/02/2023

Extrait du Registre des Décisions

LE MAIRE,

DEC-BD-2023-21

MISE A DISPOSITION A TITRE PAYANT
Plateforme des Services, sise 2 bis ruelle de la Poterne 52200 Langres
Bureau fermé – Rez-de-chaussée
Convention entre la Ville de Langres et l'association « AFM Téléthon » en date du 23 janvier 2020
Abrogation et remplacement

VU les articles L. 2122-22 et L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2020-47 en date 14 octobre 2020 portant délégation consentie par le Conseil Municipal au Maire lui permettant de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

VU la convention de mise à disposition de locaux signée le 23 janvier 2020 entre la Ville de Langres et l'association AFM Téléthon,

CONSIDERANT que la Ville de Langres est propriétaire d'un immeuble cadastré section BK n°36, sis 2 bis ruelle de la Poterne, à Langres 52200,

CONSIDERANT que la Ville de Langres et l'association « AFM Téléthon » ont conclu le 23 janvier 2020 une convention de mise à disposition de locaux pour un bureau fermé situé au rez-de-chaussée de la Plateforme des Services,

CONSIDERANT que l'association « AFM Téléthon » n'a occupé les locaux qu'à compter du 1er juillet 2020 et qu'en conséquence les parties conviennent de conclure une nouvelle convention de mise à disposition de locaux abrogeant et remplaçant la convention initiale en date du 23 janvier 2020,

CONSIDERANT qu'il convient de formaliser la conclusion de la convention d'occupation à intervenir avec l'Association « AFM Téléthon »,

DECIDE

Article 1er : De procéder à la signature d'une convention d'occupation consentie par la Ville de Langres au profit de l'Association « AFM Téléthon » pour la location d'un bureau fermé, situé au rez-de-chaussée de la Plateforme des services, sise 2 bis ruelle de la Poterne 52200 Langres.

La convention est conclue pour une durée de trois ans. Elle prend effet rétroactivement à compter du 1er juillet 2020. Elle est consentie moyennant un loyer mensuel de 58,50 € (indexé sur l'indice du coût de la construction) et des charges mensuelles d'un montant de 274,24 € la première année de location.

Article 2 : Mme la Directrice Générale Adjointe des Services et M. le Trésorier sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente Décision qui sera transmise à Mme la Préfète de la Haute-Marne au titre du contrôle de légalité.

Article 3 La présente Décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE ou via www.telerecours dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'État et de sa publication ou notification.

Langres, le 07 février 2023,

ANNE CARDINAL
2023.02.09 05:54:25 +0100
Ref:20230207_151202_1-1-O
Signature numérique
le Maire

Anne CARDINAL

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 09/02/2023 à 06h59
Réference de l'AR : 052-215201922-20230207-DECBD202321-AR
Affiché le 09/02/2023 ; Certifié exécutoire le 09/02/2023

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

« Maison des services »

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de Langres, BP 127 Place de l'Hôtel de Ville à LANGRES (52200) représentée par Madame Anne CARDINAL, Maire, habilitée à cet effet par Décision n° DEC-BD-2023-21 en date du 07 février 2023,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET,

Association française contre les myopathies, association loi 1901, association reconnue d'identité publique, identifiée au SIRET n°775 609 571 00739 ayant son siège à l'Institut de Myologie, 47 – 83, boulevard de l'Hôpital, 75651 PARIS Cedex 13, représentée par Monsieur Jérôme RICHARD, Directeur des fonctions support,

Ci-après dénommé « **Le Locataire** » ou l' « **Association** » ou « **AFM-Téléthon** » ou le « **Preneur** »

D'AUTRE PART,

*Ci-après désignées ensemble par les« **Parties** » ou individuellement par la « **Partie** ».*

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article préliminaire – Compte tenu de la crise sanitaire, l'entrée de l'Association dans les locaux mis à disposition n'a été effective qu'à compter du 1er juillet 2020. De ce fait, les Parties conviennent de conclure une nouvelle convention pour l'occupation des locaux sis 2 bis ruelle

de la Poterne 52200 Langres qui abroge et remplace la précédente convention, signée le 23 janvier 2020.

Article 1 – Objet de la convention

La Ville de Langres met à disposition de l'Association « AFM-Téléthon » des locaux dans le but qu'elle y assure les missions suivantes dans la limite de son objet social :
- Communication auprès de tous afin d'améliorer la connaissance sur des maladies neuromusculaires,
- Diffusion des avancées de l'innovation thérapeutique ;
- Défense de la place des malades neuromusculaires dans la société ;
- Défense des droits des personnes en situation de handicap causé par une maladie neuromusculaire;
- Aide au quotidien des malades neuromusculaires : écoute proximité, qualité et innovation ;
- Soutien à la recherche et à la découverte de traitements innovants, projets de recherche ;

Article 2 – Désignation

La Ville de Langres met à disposition de l'Association « AFM Téléthon » qui accepte en l'état, un bureau fermé situé au rez-de-chaussée de la maison des services, immeuble cadastré section BK n°36 sise 2 ruelle de la Poterne à LANGRES (52200), d'une superficie de 15,60 m² (ci-après les « **Locaux** »).

L'Association a également l'accès mutualisé aux espaces suivants :

- une salle de réunion au rez-de-chaussée (effectif de maximum 25 personnes),
- une salle de réunion au 1er étage (effectif de maximum 15 personnes) »

Le Bailleur s'engage à mettre à disposition des Locaux en bon état d'entretien conformément aux articles 1719 et 1720 du code civil.

Article 3 – Durée

La présente location est consentie pour une durée de 3 (trois) ans et entre en vigueur de manière rétroactive à compter du 1er juillet 2020 à défaut de toute résiliation donnée dans les formes prescrites à l'article 13 de la présente convention.

A l'expiration de la présente convention, la tacite reconduction est expressément exclue.

Article 4 – Loyer

4.1. – Montant et règlement du loyer.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de SEPT CENT DEUX EUROS (702,00 €), soit un loyer mensuel de 58,50 € (CINQUANTE HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES).
Le paiement sera effectué le 1er de chaque mois au Bailleur, à réception d'un titre de recette à régler au Centre des Finances Publiques.

4.2. – Révision du loyer

Les Parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), et de lui faire subir par période annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera **chaque année au 1er janvier**, ici en l'occurrence à partir du **1er janvier 2022**. La formule de calcul pour la révision du loyer est la suivante :

$$\text{loyer précédent} \times \frac{\text{indice de référence des loyers du trimestre concerné de l'année N}}{\text{indice de référence des loyers du même trimestre de l'année N-1}}$$

L'indice de référence à prendre en compte pour l'actualisation du loyer est l'indice ICC du 4ème trimestre 2019 = 1769. L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication de l'indice.

Si pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi par les deux Parties ou à dire d'expert.

Article 5 – Cession et sous-location

Cette convention étant conclue intuiti personae, toute cession des droits en résultant ou sous-location des lieux mis à disposition est interdite sous quelque forme que ce soit, sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie.

Article 6 – Dispositions relatives à la sécurité

Préalablement à l'utilisation des Locaux, le Preneur reconnaît avoir souscrit une police d'assurance couvrant tous les dommages pouvant résulter de son occupation et de ses activités exercées dans l'établissement au cours de l'utilisation des locaux : assurance n°……. Une attestation sera fournie au Bailleur dès l'entrée en jouissance des locaux.

La Plateforme des services est un établissement recevant du public de type W et L pour des activités de Travail et Bureaux classés en 4ème catégorie.

Conformément à l'article R.123-21 du Code de la construction et de l'habitation, la sécurité et la prévention des risques ne pouvant se concevoir que de manière globale, chaque association ou entité présente au sein de l'établissement recevant du public « Plateforme des Services » est ainsi représentée par une personne physique responsable auprès des autorités administratives. Elle a en charge le respect des conditions de sécurité au sein de l'établissement. La présence de plusieurs activités indépendantes non isolées entre elles au sein d'un même bâtiment impose donc la désignation d'un directeur unique de sécurité, seul compétent pour solliciter les autorisations de travaux et garant de l'observation des règles de sécurité et de prévention tant pour l'ensemble des associations que pour chacune d'entre elles.

Il est convenu que la Ville de Langres, représentée par Madame le Maire, assure ce rôle de « responsable unique » de l'établissement.

Concrètement, l'article MS45 du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (approuvé par arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public) impose la présence d'un « service de sécurité » pendant la présence du public, et il appartient donc à la Ville de Langres de l'organiser. Toutefois, pour répondre à cet objectif et comme l'article MS46 en prévoit la possibilité, la Commission de Sécurité du 8 décembre 2015 a accepté, considérant qu'une surveillance humaine permanente n'est pas indispensable, qu'une convention soit signée entre la Ville de Langres et chacun de ses locataires pour préciser les obligations de chacun notamment en cas de sinistre.

Le Preneur accepte de signer cette convention dont un exemplaire sera annexé au présent bail.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques de ses Locaux, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif des personnes qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité, ce registre unique pour l'ensemble de l'établissement est situé dans le hall à côté de la centrale d'alarme incendie,

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Rôle du Responsable unique de sécurité :

Une mission administrative :

- Accueillir la commission de sécurité lors des visites et lui rendre compte des dispositions prises en matière de sécurité incendie,

- Réceptionner les échanges émanant de l'autorité administrative et les transmettre pour information et/ou action aux différents exploitants,

- Veiller à la tenue du registre de sécurité pour l'ensemble des équipements et les parties communes et en effectuer la mise à jour (R.143-44 du Code de la construction et de l'habitation),

- Centraliser et annexer au registre de sécurité l'ensemble des documents assurant la traçabilité des actions menées en matière de sécurité incendie (plans, courriers, dossiers d'aménagement, procès-verbaux, rapports d'organisme de contrôle, compte-rendu d'intervention techniques).

Une mission de conseil :

- Informer les locataires, exploitants de leur établissement, des conditions particulières à respecter dans l'établissement au titre de prévention des risques d'incendie et de panique,

- Prévenir les propriétaires ou le gestionnaire des problèmes liés à la sécurité incendie,

- Informer le cas échéant l'administration des difficultés rencontrées dans l'application du règlement de sécurité,

- Rechercher des solutions techniques adaptées et financièrement acceptables.

Une mission de contrôle :

- Contrôler les installations, les travaux ainsi que les actions des différents intervenants,

- Tenir un registre de sécurité pour chaque exploitation (R 143-44 du Code de la construction et de l'habitation),

- Faire réaliser les exercices périodiques d'instruction des personnels (MS 51),

- S'assurer de l'existence d'un service ou de personnes capables de mettre en œuvre les moyens de 1ère intervention et d'assurer l'évacuation du public (MS 46),

- S'assurer de la maintenance nécessaire à l'entretien des installations et équipements de sécurité.

Obligation du preneur/exploitant :

- Définir la ou les personne(s) responsable(s) pendant les heures au cours desquelles les locaux sont normalement utilisés (personne dénommée « exploitant » dans le règlement de sécurité),

- Assurer la vacuité et la permanence des cheminements d'évacuation jusqu'à la voie publique,

- Assurer l'accès à tous les locaux communs ou recevant du public aux membres de la commission de sécurité lors des visites de sécurité,

- Organiser des rondes pour prévenir et détecter les risques incendie, y compris dans les locaux non occupés,

- Faire appliquer les consignes en cas d'incendie,

- Diriger les secours en attendant l'arrivée des sapeurs-pompiers, puis se mettre à la disposition du chef de détachement d'intervention des sapeurs-pompiers,

- Veiller au bon fonctionnement de tout le matériel de protection contre l'incendie, d'en effectuer ou faire effectuer l'entretien (extincteurs, équipements hydrauliques, dispositifs d'alarme et de détection, de fermeture des portes, de désenfumage, d'éclairage de sécurité, groupes moteurs thermiques, générateurs, etc…) de son établissement,

- Initier le personnel de l'établissement au fonctionnement de l'alarme,

- Initier les exercices d'instruction du personnel qui doivent être organisés sous la responsabilité de l'exploitant. La date de ceux-ci doit être portée sur le registre de sécurité de l'établissement,

- Assurer, pendant la présence du public, la présence de la direction dans l'établissement pour prendre, éventuellement, les premières mesures de sécurité, libérer les portes coupe-feu et organiser le stockage.

Article 7 – Charges et modes de règlement des charges

7.1 Charges

En plus du loyer principal, les deux Parties conviennent que le Preneur devra s'acquitter des charges suivantes :

- Chauffage (gaz),
- Électricité,

- Eau,
- Assainissement.

De même, le Bailleur assurera :

- l'entretien du parking (balayage, marquage), et son déneigement,
- les frais issus des contrats de maintenance, contrôle et vérification périodiques des installations techniques de l'établissement : électricité, ascenseur, chaufferie, systèmes de ventilation, extincteurs, désenfumage. A ces frais pourraient s'ajouter les honoraires d'un préventionniste si la gestion de la sécurité incendie du bâtiment l'imposait pour répondre aux exigences de la commission de sécurité,
- l'entretien des espaces verts,
- le nettoyage des vitres extérieures,
- les travaux de petite plomberie et électricité (hors remplacement de lampes).

Les charges liées à l'entretien des espaces communs sont de la responsabilité du Bailleur. A ce titre, le Bailleur devient coordinateur du bâtiment pour gérer les parties communes avec les autres locataires du bâtiment. Un règlement intérieur destiné à assurer le bon usage des espaces communs et la répartition des postes de dépenses sera mis en place.

Le montant de ces charges, communs compris, est fixé au prorata des surfaces occupées.

A ce titre, le Preneur sera redevable la première année de la présente convention d'un montant de charges de 274,24€ annuel (DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES) – cette somme étant calculée sur la base des dépenses réelles de l'année précédente.

La facturation de ces charges interviendra mensuellement.

Dans le cas où le montant des charges mensuelles dues est inférieur à 15,00 €, les charges ne seront facturées que tous les deux mois conformément au décret n°2017-509 du 07 avril 2017 qui prévoit un seuil de mise en recouvrement à 15,00 € (QUINZE EUROS).

En outre, il est expressément prévu que les autres abonnements non mentionnés précédemment ainsi que les redevances, taxes diverses seront mis au nom du preneur – ou du groupement de locataires - qui devra en supporter les frais et devra directement régler les dépenses y afférentes.

7.2 Prestations gérées directement par le Preneur

Le Preneur devra faire son affaire pour toute la durée de la convention :

- Des frais d'entretien et ménage concernant les Locaux qu'il occupe y compris le vitrage intérieur.
- Des frais de téléphonie et accès aux réseaux.

Article 8 – Conditions générales

Aucune transformation ou amélioration des Locaux ne pourra être décidée ou réalisée par le Preneur sans l'accord écrit du bailleur.
La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir :

8.1 - Jouissance des locaux

Il devra jouir des lieux loués de manière raisonnable, suivant la destination qui leur a été donnée à la présente convention, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la maison.

8.2 - Transformation des locaux

Le Preneur ne pourra faire aucune transformation des Locaux loués ou des équipements installés y compris l'ensemble du réseau de câblages et du brassage informatique, sans l'accord écrit du Bailleur ; à défaut, il devra laisser les Locaux, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation, à moins que le Bailleur ne préfère lui demander leur restitution dans leur état primitif si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le Bailleur pourra exiger une remise en état immédiate, aux frais du Locataire.

8.3 - Entretien et réparation des locaux

Le Preneur devra prendre à sa charge, pendant toute la durée du bail, l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives , sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, dans la limite des articles 605 et 1754 du code civil. Il s'engage à faire connaître au Bailleur toute dégradation ou détérioration nécessitant des travaux de réparation incombant à ce dernier notamment en vertu des articles 606, 1719, 1720 et 1755 du code civil.

8.4 - Travaux

Le Preneur devra laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des Locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces Locaux, en respect de l'article 1724 du code civil.

8.5 - Visite des Locaux

Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter les Locaux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du logement et de l'immeuble, à charge pour le Bailleur de prévenir le Preneur 48 heures à l'avance, sauf urgence en cas de sinistre ou d'incident.

8.6 - Dégradation des locaux

Le Preneur devra répondre de toutes dégradations et pertes dans les Locaux survenant pendant la durée de la présente convention et qui lui sont imputables, à moins que celles-

ci aient été provoquées par un cas de force majeure, la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les Locaux.

Article 9 – Devoirs de l'association

Le Preneur s'engage à :
- assurer l'utilisation des locaux dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs, ainsi que des mesures sanitaires de protection contre la COVID 19,
- veiller raisonnablement à la garde et à la conservation des Locaux prêtés,
- assurer le nettoyage des Locaux utilisés,
- réparer ou indemniser les éventuels dégâts matériels commis et les pertes constatées eu égard à l'état des lieux fait lors de l'entrée en jouissance des locaux loués, dans la limite des articles 605 et 1754 du code civil.

Article 10 – Dossiers de diagnostics techniques

Diagnostic de performance énergétique :

Un diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation est annexé au présent contrat.

Diagnostic amiante :

Le diagnostic amiante est établi pour tout bien immobilier dont le permis de construire a été délivré antérieurement au 1er juillet 1997 (article R1334-14 et suivants du code de la santé publique).

Le Preneur accepte de signer le présent bail sans l'annexe relative au diagnostic amiante. Il est expressément prévu qu'à première demande du Preneur, le Bailleur aura 2 (deux) mois pour délivrer l'annexe susvisée. Le Preneur se réservant la faculté de résilier le bail, si à l'expiration de ce délai de 2 (deux) mois le Bailleur n'a pas accédé à sa demande, ce que le Bailleur accepte.

État des risques naturels, miniers et technologiques :

Un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de 6 (**SIX**) mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles sont annexés au contrat.

Article 11 – Avenant

Toute modification du contenu de la convention fera l'objet d'un avenant dûment signé par les Parties.

Article 12 – Expiration

A l'expiration de la convention, l'association « AFM Téléthon » devra libérer l'ensemble des locaux occupés et restituer l'intégralité des biens mis à disposition par le Bailleur, le tout en bon état d'entretien et de propreté dans la limite des articles 605, et 1754 du code civil.
Cette restitution devra faire l'objet d'un état des lieux contradictoire signé par lesParties.

Article 13 – Résiliation

Le Preneur et le Bailleur peuvent résilier le présent contrat à tout moment en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois, et de le notifier à l'autre Partie par lettre avec accusé de réception ou par signification par huissier.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des Parties, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours suivant la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 14 – Clauses résolutoires

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, la présente convention sera résiliée de plein droit, deux (2) mois après un commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résiliation.
Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des Locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en foce de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit un(1) mois après un commandement infructueux.
Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

Article 15 – Règlement des litiges

Les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention relèveront de la compétence du tribunal judiciaire de Chaumont (52000).

Liste des Annexes :
Annexe 1 – Plan des locaux
Annexe 2 – Diagnostic Esris
Annexe 3 – Déclaration de Directeur unique
Annexe 4 - Reconnaissance de Directeur unique
Annexe 5 – Déclaration du chef d'établissement
Annexe 6 – Diagnostic performance énergétique

Fait à LANGRES, le

Anne CARDINAL **Maire de LANGRES**	**L'association AFM-TELETHON,** **(Représentée par Monsieur Jérôme RICHARD, Directeur des fonctions support)**
« Le Bailleur »	**« Le Locataire »**