

## **CONVENTION DE MISE A DISPOSITION**

### **LOCAL A USAGE ADMINISTRATIF**

#### **Groupe de MONTIVILLIERS, « GEORGES CLEMENCEAU »**

#### **ENTRE :**

Habitat 76, Office Public de l'Habitat du Département de la Seine Maritime dont le siège est à ROUEN (76100), 112, Boulevard d'Orléans, représenté par Monsieur Eric GIMER, Directeur Général, désigné ci-après aux présentes par "Habitat 76" ou "l'Office", d'une part,

#### **ET :**

La Ville de MONTIVILLIERS, représentée par Monsieur Jérôme DUBOST, Maire, domicilié à la Mairie de MONTIVILLIERS, située Place François Mitterrand à MONTIVILLIERS (76290) désigné aux présentes par "le Locataire" ou "le Preneur", d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, Habitat 76, Bailleur, met à disposition, aux conditions énumérées ci-dessous, à la Ville de MONTIVILLIERS, qui accepte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024, les lieux ci-après désignés :

### **I – DÉSIGNATION DES LIEUX**

Un local comprenant deux pièces et un sanitaire identifié sous le numéro 4470203.02.09.00.001 pour environ 21m<sup>2</sup>, situé 68 rue Georges Clémenceau à MONTIVILLIERS (76290)

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et s'interdit d'occuper ou d'encombrer, même temporairement, tout ou partie des locaux non compris dans la désignation qui précède.

### **II – NATURE DE LA LOCATION**

Le Preneur reconnaît avoir été informé que les locaux qui lui sont loués :

- appartiennent à un Etablissement Public,
- relèvent de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP).

**Visa du Preneur**

A cet effet, le Preneur fera son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matière de sécurité conformément à la réglementation en vigueur pour l'exploitation des locaux désignés et en assurera le complet entretien.

### **III – OCCUPATION DES LIEUX**

À titre de condition essentielle de la présente convention, les lieux loués ne pourront être utilisés qu'en qualité de permanence pour les services municipaux ainsi que les associations locales.

Le Preneur devra veiller à ce qu'aucun trouble de voisinage ne soit causé.

La sous-location en tout ou en partie qu'elle soit temporaire ou partielle, même gratuitement, est autorisée. Le Preneur devra informer l'Office des associations profitant de cette mise à disposition.

### **IV – DURÉE ET REVOCATION**

La présente mise à disposition est consentie à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024, pour une durée d'une année renouvelable tacitement pour la même durée.

Toutefois le Locataire aura la possibilité de mettre un terme à la présente mise à disposition à tout moment en prévenant le Bailleur au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Preneur ne pourra prétendre au versement d'une quelconque indemnité.

### **V – LOYER ET REDEVANCES ACCESSOIRES**

La présente location est consentie à titre gracieux.

Seules les charges seront imputables au locataire.

**Observation étant ici faite que la pose d'un compteur permettant d'individualiser les charges imputables au local sera prochainement installé.**

**Le locataire reconnaît être parfaitement informé de la situation et déclare être averti que le montant des charges ne peut être estimé.**

**La liste des charges est demeurée ci-annexée.**

### **VI – DÉPÔT de GARANTIE**

Le preneur est dispensé du règlement d'un dépôt de garantie.

### **VII – MAINTENANCE – TRAVAUX – GROSSES RÉPARATIONS**

Le Preneur s'engage :

Visa du Preneur

→ à maintenir en parfait état de fonctionnement, de sécurité (cf : article IX) et de propreté l'ensemble des locaux loués. Cette obligation porte entre autres, sur les équipements, matériels et aménagements existants lors de l'entrée dans les lieux, permettant de satisfaire à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) en matière de sécurité contre l'incendie, à savoir :

- l'arrêté du 23 mars 1965
- l'arrêté du 25 juin 1980 modifié

et tous les autres textes qui leur seraient substitués ou viendraient les compléter,

→ à effectuer à ses frais tous travaux et mise en conformité aux normes légales qui pourraient être prescrits par les Autorités Administratives quelle qu'en soit la nature et notamment en considération de l'activité exercée dans les lieux qui seraient nécessaires à l'utilisation de ceux-ci, y compris les traitements de l'évacuation des fumées, l'insonorisation, etc.

L'ensemble de ces travaux relève de la responsabilité du Preneur, afin de se conformer à la réglementation en vigueur.

Sont notamment visés par cette clause, les travaux rendus nécessaires en application de la réglementation en matière d'accessibilité, d'amiante, de salubrité, d'hygiène, de sécurité des personnes et de biens ou de lutte contre le bruit, cette liste n'étant pas exhaustive,

→ à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du bail, à l'exclusion des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil.

→ à entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations locatives, étant précisé que les grosses réparations susvisées sont seules à la charge du Bailleur, le Preneur devant supporter les travaux de gros entretien et les charges locatives.

→ à veiller à l'entretien du local et de tous agencements, ainsi qu'à leur remplacement.

→ à prendre à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations locatives dues par le locataire au titre de son obligation d'entretien résultant de son fait ou de celui de son personnel, de ses utilisateurs, d'effraction, de vols, etc...,

→ à prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations, s'il y a lieu, à faire ramoner régulièrement à ses frais les cheminées et Conduits de fumée, à supporter les frais de réparation ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation de ses obligations,

→ à ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre ou tout aménagement intérieur important sans l'autorisation expresse et écrite, préalable du Bailleur, et s'il semble bon à celui-ci, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ; tous les frais

occasionnés par ces travaux, ainsi que, le cas échéant, les honoraires de l'architecte, seront à la charge du Preneur,

→ à laisser en fin de bail ou en cas de départ anticipé, tous travaux soit d'installation effectués à la prise de possession, soit d'amélioration, de modification ou de réparation qui bénéficieront au Bailleur par voie d'accession sans indemnité d'aucune sorte, même si ces travaux ont été imposés par une décision administrative. Toutefois, le Bailleur pourra, s'il préfère, exiger la remise des lieux en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur.

Les équipements matériels et installations démontables installés par le Preneur, resteront sa propriété et devront être enlevés, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement,

→ à souffrir sans indemnité tous travaux notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'ensemble immobilier, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour eux, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer,

→ à supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, du chauffage,

→ à laisser au Bailleur ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment durant les trois mois précédant la fin de la présente location.

#### **VIII- SECURITE CONTRE L'INCENDIE**

Au regard de la réglementation le local loué correspond à un Etablissement Recevant du Public (ERP) de cinquième catégorie (2<sup>ème</sup> groupe) selon l'arrêté du 25 juin 1980 (compris les autres textes le modifiant). L'effectif maximal admissible constituant le public ne doit pas dépasser les limites prévues par cette catégorie. Il ne sera en aucun cas aménagé ou créé, de façon temporaire ou permanente, de locaux de sommeil dans le bien loué.

Le preneur aura notamment à sa charge les vérifications périodiques obligatoires concernant les matériels de sécurité incendie et des équipements du local (extincteurs, systèmes d'alarme, blocs de secours, distribution de fluides...) tel que défini dans l'article PE4 (paragraphes 2 et 3) de l'arrête du 22 juin 1990 défini ci-dessus, mais aussi imposées par le code du travail selon les cas. Cette clause s'applique aussi pour les associations ayant recourt à des bénévoles.

Le preneur devra entretenir les équipements définis par les articles PE24 (paragraphe 1) et PE26 (paragraphe 1) de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié, complétant l'arrêté du 25 juin 1980.

Le preneur devra fournir et entretenir les équipements définis par l'article PE27 du livre III de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié, complétant l'arrêté du 25 juin 1980.

Toutes les actions, vérifications et travaux sur les organes de sécurité devront être consignées dans un registre de sécurité qui pourra être demandé par le propriétaire à tout moment.

Au regard de l'occupation du local et des activités pratiquées, il est demandé au preneur de faire réaliser des visites périodiques de sécurité des installations particulières (stockage, four, produit dangereux... etc)

Le preneur devra répondre à toutes les obligations particulières et se conformer à la réglementation dans le domaine en faisant en sorte qu'Habitat 76 ne soit jamais inquiété.

## **IX – ENTRÉE DANS LES LIEUX**

Le Preneur reconnaît bien connaître les lieux et les accepter en l'état. Des états des lieux contradictoires auront lieu à l'entrée dans les lieux et à la fin de la présente convention afin de consigner l'état des locaux et de ses équipements.

## **X – LIBÉRATION DES LIEUX**

Le Preneur ne pourra se libérer des lieux sans avoir effectué, contradictoirement avec le représentant de l'Office, un état des lieux de sortie. Cet état des lieux sera établi par le représentant de l'Office ou, en cas de contestation de l'une des parties par voie d'huissier à frais partagés.

Les réparations et remises en état incombant au Preneur devront être exécutées dans les dix jours qui suivront.

En tout état de cause, le Preneur restera responsable des redevances accessoires jusqu'à l'exécution complète desdits travaux constatés par le représentant de l'Office et jusqu'à la remise de toutes les clés des locaux à la personne désignée par l'Office.

À défaut par le Preneur de procéder aux réparations ou remises en état lui incombant selon le constat, celles-ci seront effectuées à la diligence de l'Office sous la direction de son architecte ou de ses services. Le coût desdites interventions sera supporté, sur justifications, par le Preneur.

## **XI – ENSEIGNES ET PLAQUES**

Le Preneur ne pourra installer d'enseignes en drapeau, des stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et sous réserve des autorisations administratives et réglementations en vigueur applicables en la matière. Ces mêmes dispositions s'appliqueront dans le cadre de la pose d'une plaque sur les parties communes de l'immeuble.

## **XII – CARACTÈRE IMPÉRATIF DU CONTRAT**

Toutes les conditions du présent contrat de location sont de rigueur. Aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu de ce contrat, aucun fait de tolérance de la part de l'Office, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur à moins qu'ils ne résultent du consentement exprès et par écrit de l'Office.

## **XIII – RÉSILIATION**

En cas d'inexécution constatée d'une seule des conditions de la présente convention, ou à défaut du paiement à son échéance des redevances accessoires, et un mois après un commandement ou une injonction de payer ou d'exécuter resté infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. Cette résiliation pourra entraîner l'expulsion par simple ordonnance de référé.

Tous les frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires ainsi que tous les frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément et accessoires aux charges facturées.

## **XIV – ASSURANCES**

Le Preneur devra souscrire auprès de la compagnie de son choix, un contrat d'assurance couvrant l'ensemble des risques locatifs, notamment l'incendie, l'explosion et le dégât des eaux, en payer les primes et justifier du tout au Bailleur.

Le Preneur devra contracter les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tous travaux d'aménagement ou d'entretien et de toutes transformations ainsi que selon la nature des travaux exécutés au titre des garanties biennales et décennales dans le cadre des dispositions de la loi du 4 janvier 1978 ou de toutes dispositions légales qui leur seraient substituées.

De plus, il devra s'assurer, dans le cadre de son activité contre tous dommages résultant de l'incendie, des explosions, de la foudre, des bris, du vol, des dégâts des eaux, son mobilier, matériel, les risques locatifs et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et de justifier à toute réquisition de l'existence de la police et du paiement des primes.

Par ailleurs, dans le cas où les activités exercées par le Preneur entraîneraient des surprimes d'assurances, celui-ci s'engage à rembourser au bailleur, comme à tous les autres locataires de l'immeuble, toute surprime qui lui serait réclamée de ce fait.

En cas de sinistre, le locataire en informera immédiatement l'Office ou son représentant ainsi que sa compagnie d'assurance.

**Visa du Preneur**

## **XV – FRAIS**

Tous frais et droits occasionnés par les présentes sont à la charge du Preneur.

## **XVI – ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et Habitat 76 au domicile sus indiqué.

Fait en double exemplaire  
À ROUEN, le .....

Pour le Locataire,  
Le Maire de MONTIVILLIERS,

Pour Habitat 76  
Le Directeur Général,

Jérôme DUBOST

Eric GIMER

**Visa du Preneur**

**Annexe n° 1**  
**A la convention de mise à disposition consentie à la Ville de**  
**MONTIVILLIERS**  
**68 rue Georges Clémenceau, 76290 MONTIVILLIERS**

**INVENTAIRE DES CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES**

**TAXES**

**Rubriques**

**Intitulés**

TFPB

Taxe foncière sur les propriétés bâties

**CHARGES**

**Rubriques**

**Intitulés**

**Tantième de  
répartition**

**Légende**

**SC/SU Surface Corrigée/Surface Utile  
Équipement = Lot**

**Visa du Preneur**



**REGLEMENT PARTICULIER DE LOCATION**  
**APPLICABLE AU LOGEMENT OU LOCAL A USAGE ADMINISTRATIF**

**Usage des lieux loués**

Le Locataire usera paisiblement des lieux et veillera à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit commis par sa famille et les personnes vivant au foyer ainsi que par celles qui peuvent s'y trouver momentanément.

Il devra user des lieux, installations ou appareils mis à sa disposition suivant leur destination et se conformer pour leur utilisation et leur entretien aux directives qui lui seront données par Habitat 76.

Il devra, en particulier :

- veiller au fonctionnement normal des dispositifs d'aération, c'est à dire maintenir constamment dégagés les entrées d'air frais et les orifices des gaines de ventilation
- chauffer et aérer les locaux loués de manière suffisante pour éviter la condensation de vapeur d'eau et s'interdire de procéder à la lessive et au séchage du linge dans les pièces d'habitation
- ne pas laver les parquets ou escaliers en bois, ni les couvrir de linoléum, entretenir les revêtements de sols et les revêtements muraux avec des produits appropriés, à l'exclusion notamment de toute substance agressive
- n'employer aucun appareil de chauffage dont le fonctionnement serait incompatible avec la nature ou les dimensions des conduits de fumée et n'utiliser aucun combustible de nature à dégrader les chaudières de chauffage central, à provoquer du bistre ou de la condensation dans les conduits de fumée ou à causer une gêne quelconque au voisinage
- ne rien jeter dans les vide-ordures et W.C. ni dans les regards ou canalisations d'évacuation des eaux ou de pluie qui puisse en provoquer l'obstruction
- prendre toutes précautions pour protéger, durant les gelées, les canalisations d'eau, les appareils, les radiateurs et les compteurs.

Le locataire devra se conformer strictement aux divers arrêtés et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité, et notamment aux règles de police de la Ville ainsi qu'à toutes prescriptions qu'Habitat 76 croirait devoir établir pour maintenir la salubrité, la sécurité et la bonne tenue de l'immeuble et des abords. À ce sujet, il est interdit, notamment :

- de déposer ou suspendre tout objet, vêtement ou linge aux fenêtres et balcons, de même que sur les terrasses ou toute autre saillie extérieure

→ de battre des tapis, couvertures, ou de jeter des objets quelconques, papiers ou détritrus par les portes, fenêtres ou balcons

→ de conserver dans les lieux loués, de même que dans les locaux communs mis à la disposition des locataires, des matières malodorantes, insalubres ou dangereuses

→ de constituer dans les mêmes lieux, sans l'autorisation écrite et préalable d'Habitat76, des dépôts de combustibles liquides non conformes à la réglementation

→ de déposer quoi que ce soit dans les halls d'entrée, escaliers, gaines, paliers et couloirs, y compris ceux des sous-sols et des combles ainsi qu'aux abords des immeubles et dans les jardins privés. Les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes et voitures d'enfants doivent être garés dans les locaux réservés à cet effet ou dans les caves individuelles, à l'exclusion de tout autre endroit.

De plus, le preneur observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant autorisés par les règlements de sécurité. Il n'utilisera notamment ni appareils à fioul, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse d'Habitat76.

Habitat 76 se réserve expressément le droit de faire enlever et porter aux décharges publiques, aux frais de leurs propriétaires, les objets déposés dans les locaux communs en violation du paragraphe précédent. Il en sera de même des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes et voitures d'enfants hors d'usage abandonnés dans les garages communs.

Les animaux familiers ne pourront être tolérés que s'ils ne causent aucun dégât ou salissure dans l'immeuble ni aucun trouble à la tranquillité du voisinage.

Les récipients d'ordures ménagères devront être conformes aux normes admises et sortis aux heures fixées par les services municipaux.

Le Locataire devra respecter et faire respecter par les personnes vivant à son foyer et notamment par ses enfants, les locaux communs des immeubles collectifs et les équipements qu'ils comportent ainsi que les plantations, jardins, pelouses et aménagements réalisés par Habitat 76.

Le Locataire se conformera aux prescriptions et interdictions édictées par Habitat 76 dans le but d'en assurer la bonne conservation ainsi qu'à la réglementation qu'Habitat 76 pourrait établir concernant la circulation et le stationnement des véhicules à l'intérieur des cours, jardins, espaces libres et voies de desserte des immeubles.