

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
16 DECEMBRE 2021

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Signature d'une
convention d'occupation
temporaire avec la
Fondation de l'Armée du
Salut pour les bâtiments
10-12 et 14 rue de la
Maison Verte**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 17 décembre 2021
par voie d'affichages
~~notifié~~
transmis en sous-préfecture
le 17 décembre 2021
et qu'il est donc exécutoire.

Le 17 décembre 2021

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUASSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt et un, le 16 décembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 9 décembre deux mille vingt et un, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur RICHARD, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Madame LESUEUR à Monsieur LEVEL
Monsieur JOUSSE à Monsieur PERICARD
Madame MEUNIER à Madame BOUTIN
Monsieur LEGUAY à Madame GUYARD
Madame GRANDPIERRE à Madame ANDRE
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame BRELURUS

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20211216-21-G-11-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

N° DE DOSSIER : 21 G 11

OBJET : SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE AVEC LA FONDATION DE L'ARMEE DU SALUT POUR LES BATIMENTS 10-12 ET 14 RUE DE LA MAISON VERTE

RAPPORTEUR : Madame TEA

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Le 13 décembre 1990, le Département des Yvelines a donné en location par bail emphytéotique à la Commune pendant soixante années, soit jusqu'en 2050, deux bâtiments situés au 10-14 rue de la Maison Verte à Saint-Germain-en-Laye.

Depuis le 2 mai 1994, la Commune met à disposition gratuitement ces locaux à la Fondation de l'Armée du Salut pour un usage d'hébergement des personnes isolées et en couple, en coordination avec le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO). Les dernières conventions, signées le 12 novembre 2009 pour une durée de 12 ans, arrivent à échéance le 11 novembre 2021.

Afin de poursuivre le partenariat de la Commune avec la Fondation, il est proposé de renouveler la convention d'occupation précaire dans les conditions principales suivantes :

- Renouvellement pour une durée de 12 ans (ce qui justifie la présentation de cette convention en Conseil municipal) ;
- Mise à disposition sans redevance d'occupation au regard du statut d'intérêt général de la Fondation dont les financements sont apportés par l'Etat au titre de l'accueil d'urgence ;
- Maintien des principes de répartitions des charges d'entretien des locaux, la Commune assumant les grosses réparations et poursuivant le programme de travaux engagés depuis 2 ans avec des travaux de réfection des peintures et des revêtements de sol mais aussi le lancement d'études de travaux de mise aux normes, la Fondation assumant les réparations locatives usuelles ;

La nouveauté de cette convention consiste à acter l'engagement pris par l'Armée du Salut de réserver à la Ville une place temporaire d'hébergement. Cette place temporaire permettra à tout Saint-Germainois en détresse, hors circuit SIAO, de se voir proposer une place d'hébergement temporaire d'une durée d'un mois dans l'attente de pouvoir trouver une solution pérenne. Les modalités de mise en œuvre de cette place temporaire ont été validées par les services de l'Etat.

Dans ce cadre, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de mise à disposition telle qu'annexée à la présente délibération des bâtiments respectivement de 276,90 m² et 283,68 m² situés 10-12 et 14 rue de la Maison Verte à Saint-Germain-en-Laye au bénéfice de la Fondation de l'Armée du Salut, sa durée étant de 12 ans, soit jusqu'au 10 novembre 2033.

DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L. 2111-1, L. 2141-1, L. 2122-4,

Vu le bail emphytéotique de location par la Département des Yvelines à la Commune de Saint-Germain-en-Laye des deux bâtiments situés 10-12 et 14 rue de la Maison Verte pour une durée de soixante ans, du 1^{er} juin 1990 au 31 mai 2050,

Vu la convention d'occupation précaire du bâtiment 10-12 rue de la Maison Verte signée avec l'Armée du Salut le 12 novembre 2009,

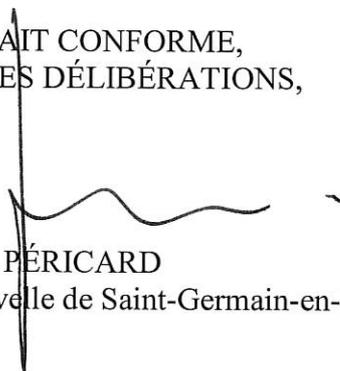
Vu la convention d'occupation précaire du bâtiment 14 rue de la Maison Verte signée avec l'Armée du Salut le 12 novembre 2009,

Considérant la volonté de la Commune de maintenir son partenariat avec la Fondation de l'Armée du Salut et définir les modalités de mise à disposition d'une place temporaire,

À L'UNANIMITÉ,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention de mise à disposition telle qu'annexée à la présente délibération des bâtiments respectivement de 276,90 m² et 283,68 m² situés 10-12 et 14 rue de la Maison Verte à Saint-Germain-en-Laye avec la Fondation de l'Armée du Salut, sa durée étant de 12 ans, soit jusqu'au 10 novembre 2033.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

LOCAUX situés 10-12-14 rue de la Maison Verte

2 bâtiments

Entre les soussignés :

La **Commune de Saint-Germain-en-Laye**, sise 16 rue de Pontoise, 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE, représentée par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, dûment autorisé aux présentes par une délibération du Conseil Municipal dans sa séance du 16 décembre 2021,

Ci-après désignée « la Commune »

D'une part,

Et

La **Fondation Armée du Salut** reconnue d'utilité publique par décret du 11 avril 2000, dont le siège social est situé au 60 rue des Frères Flavien à Paris 20^{ème}, représentée actuellement par Monsieur Daniel NAUD, demeurant de droit au dit siège social,

Ci-après dénommé « l'Occupant » ,

D'autre part.

Préambule

Le 13 décembre 1990, le Département a signé un bail emphytéotique avec la Commune pour la location pendant soixante années de deux bâtiments situés au 10-14 rue de la Maison Verte à Saint-Germain-en-Laye. Ces bâtiments sont gérés par la Commune jusqu'en 2050.

C'est ainsi que depuis le 2 mai 1994, la Commune met à disposition gratuitement les locaux rue de la Maison Verte à la Fondation Armée du Salut pour un usage d'hébergement des personnes isolées et en couple, en coordination avec le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO).

Les dernières conventions, signées le 12 novembre 2009 pour une durée de 12 ans, arrivent à échéance le 11 novembre 2021.

Les parties souhaitant poursuivre leur partenariat, il convient de signer une nouvelle convention d'occupation, en intégrant les modalités d'occupation et la répartition des travaux.

Il est toutefois d'ores et déjà précisé qu'après différents aménagements, si le bâtiment sis 14 rue de la Maison Verte reste à vocation d'hébergement, les locaux situés au 10-12 ont changés d'affectation et sont devenus des bureaux.

Préalablement à la signature des présentes, les parties déclarent avoir reçu l'ensemble des informations déterminantes de leur consentement.

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'encadrer les conditions de mise à disposition des bâtiments, ci-après désignés, à l'association « Fondation Armée du Salut ».

Les locaux, objets de la présente convention, constituant une dépendance du domaine public, la présente convention est exclue du champ d'application des articles L. 145-1 et suivants du code du commerce sur les baux commerces.

La présente convention est donc régie par les articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et L. 1311-5 à L. 1311-8 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux mis à disposition sont situés dans deux bâtiments indépendants, rue de la Maison Verte à Saint-Germain-en-Laye, pour une surface totale de 541,11 m² :

- Un bâtiment d'hébergement situé au 14 rue de la Maison Verte
- Un bâtiment de bureaux situé au 10-12 rue de la Maison Verte

Les deux locaux mis à disposition de l'Occupant ont vocation à être ouverts au public.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

2.1 – Bâtiment sis 14 rue de la Maison Verte.

L'immeuble R+2 de 283,68 m² de surface de plancher, sis 14 rue de la Maison Verte, situé sur la parcelle cadastrée AR 262 d'une surface totale de 506 m².

Les locaux occupés par l'Occupant se décomposent comme suit :

- Un rez-de-chaussée d'une surface totale de 82,71 m² comprenant :
 - o une entrée (8,40 m²),
 - o un bureau d'accueil (10,10 m²),
 - o un salon (13,58 m²),
 - o une salle à manger (18,68 m²),
 - o une cuisine (12,18 m²),
 - o un WC (1,10 m²),
 - o une chambre (4,97 m²),
 - o des dégagements (13,70 m²) dont 0,21 m² < 1,80 m

- Un 1^{er} étage d'une surface totale de 89,42 m² comprenant :
 - une chambre (9,04 m²),
 - un WC (1,29 m²)
 - une salle d'eau (4,25 m²)
 - une lingerie (2,17 m²)
 - une chambre (20,18 m²)
 - une chambre (9,00 m²)
 - un WC (1,19 m²)
 - une salle d'eau (4,77 m²)
 - une chambre (14,72 m²)
 - une chambre (10,93 m²)
 - des dégagements (11,88 m²)

- Un 2nd étage d'une surface totale de 87,54 m² comprenant :
 - une chambre (13,07 m²) dont 8,76 m² < 1,80 m
 - une salle d'eau (6,42 m²) dont 2,51 m² < 1,80 m
 - une chambre (13,04 m²) dont 7,94 m² < 1,80 m
 - une chambre (13,54 m²) dont 5,02 m² < 1,80 m
 - une salle d'eau (3,97 m²)
 - une chambre (12,88 m²) dont 7,43 m² < 1,80 m
 - une chambre (13,16 m²) dont 7,19 m² < 1,80 m
 - des dégagements (11,46 m²)

- Une cave de 24,01 m².

2.2 – Bâtiment sis 10/12 rue de la Maison Verte.

L'immeuble de trois niveaux de 276,90 m² de surface de plancher, sis 10 rue de la Maison Verte, situé sur la parcelle cadastrée AO 831 d'une surface totale de 404 m².

Les locaux occupés par l'Occupant se décomposent comme suit :

- Un rez-de-jardin d'une surface totale de 45,48 m² comprenant :
 - Un lieu de stockage avec une salle d'eau (25,66 m²)
 - une salle polyvalente avec une salle d'eau (19,82 m²)

- Un rez-de-chaussée d'une surface totale de 98,73 m² comprenant :
 - une entrée principale (6,53 m²)
 - une entrée de service (4,21 m²)
 - un WC (3,10 m²)
 - une cuisine (11,28 m²)
 - une salle polyvalente (22,48 m²)
 - une réserve (5,74 m²)
 - une salle d'eau (2,45 m²)
 - un local technique (8,98 m²)
 - une salle d'accueil (17,02 m²)
 - une salle d'eau (3,45 m²)
 - un WC (0,95 m²)
 - une laverie (4,92 m²)

- des dégagements (7,62 m²)
- Un 1er étage d'une surface totale de 94,52 m² comprenant :
 - un bureau (7,72 m²)
 - une salle d'eau (3,92 m²)
 - un WC (1,03 m²)
 - un bureau (12,89 m²)
 - un bureau (15,23 m²)
 - un bureau (8,43 m²)
 - un bureau (9,09 m²)
 - un bureau (13,52 m²)
 - un bureau (9,28 m²)
 - une salle d'eau (2,59 m²)
 - un WC (0,98 m²)
 - des dégagements (9,84 m²)
- Un sous-sol d'une surface totale de 38,17 m² comprenant :
 - un atelier (5,10 m²)
 - des caves (27,59 m²)
 - des dégagements (5,48 m²)

2.3 – Parking rue de la Maison Verte.

Un extérieur, permettant le stationnement de véhicules est attenant au bâtiment, sis 10 rue de la Maison Verte, est situé sur la parcelle cadastrée AO 831.

Tels que lesdits lieux existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande de l'occupant qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités aux fins des présents.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux susmentionnés sont exclusivement destinés à :

➔ **Bâtiment sis 14 rue de la Maison Verte :**

- **L'accueil et l'hébergement des personnes isolées, sans domicile fixe, personnes en situation d'errance et des couples présentés en coordination avec le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)**
- **Le public accueilli doit être originaire en priorité du département des Yvelines.**

➔ **Bâtiment sis 10/12 rue de la Maison Verte :**

- **Locaux à usage de bureaux et accueil du public.**

L'Occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle mentionnée ci-dessus.

L'Occupant ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des locaux mis à disposition. Il ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature des activités y étant exploitées ou y adjoindre des activités connexes ou complémentaires sans avoir recueilli l'accord préalable de la Commune et s'être conformé à la procédure prévue par la législation en vigueur.

Toute modification non autorisée des activités mentionnées ci-dessus est de nature à mettre fin à la présente convention pour faute en application de l'article 13 de la présente convention.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

L'Occupant déclare connaître parfaitement les locaux mis à sa disposition et cités ci-dessus pour les avoir vus et visités et les trouver conformes à leur destination. Les locaux sont loués vides.

Les locaux sont livrés en l'état par la Commune à l'Occupant qui les accepte. Les locaux loués sont adaptés à la destination convenue. L'Occupant ne peut exiger de la Commune aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer de recours indemnitaire contre la Commune.

Par dérogation à ce qui précède, la Commune réalise les travaux ci-après listés :

- Réfection des chambres et couloir du 1^{er} étage et des espaces de vie du rez-de-chaussée du 14 rue de la Maison Verte en 2021 suivant le compte-rendu de réunion du 30 juillet 2020.
- Remplacement des revêtements de sol (hors carrelage) du 14 rue de la Maison Verte en 2022 pour les trois niveaux (chambres et circulation)
- Etude pour la mise en accessibilité de l'ensemble du site en 2021-2022
- Etude pour la mise en sécurité des escaliers métalliques de secours en 2022

L'Occupant étant déjà dans les lieux, il n'est pas procédé à l'établissement d'un état des lieux d'entrée.

L'Occupant s'engage à laisser la Commune ou son représentant visiter les locaux loués pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile et nécessaire, afin de procéder aux investigations techniques nécessaires tant au regard de l'état de l'immeuble que de sa valeur locative.

En fin de convention, l'Occupant reprendra tous matériels dans les locaux en sous-sol, y compris le mobilier, ainsi que tous éléments détachables et autres câblages qu'il aura incorporés aux locaux, à ses frais, et les rendra en bon état de fonctionnement et d'entretien.

Un état des lieux sortant contradictoire sera effectué par les parties lors de la restitution des locaux.

Si des dégradations sont constatées lors de l'état des lieux sortant, l'Occupant devra procéder à leur réparation, à ses frais, au plus tard dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de notification de l'état des lieux prescrivant les travaux à réaliser.

A défaut d'exécution volontaire de travaux ou de retrait de matériel dans le délai précité, la Commune effectuera les travaux et demandera le remboursement de tous frais engendrés à l'occupant.

ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION

Conformément à l'article L. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation ne peut être que temporaire.

La présente convention est donc consentie et acceptée pour une **durée de douze années**, entières et consécutives, qui commencent à courir le 11 novembre 2021 pour se terminer le 10 novembre 2033.

Conformément à l'article L. 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques, la présente convention a un caractère précaire et révocable. Elle ne peut faire l'objet de renouvellement tacite.

Par dérogation aux dispositions de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, l'Occupant déclare renoncer au droit d'enregistrement de la présente convention au service de la publicité foncière.

ARTICLE 6 : INDEMNITE

6.1 – Redevance d'occupation

Conformément aux articles L. 2125-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), toute occupation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance. Cette redevance tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.

Toutefois, « *l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général* ».

Ainsi, l'occupation des bâtiments d'hébergement et de bureaux est consentie à l'Occupant gratuitement.

6.2 – Subvention en nature

Il est rappelé que la redevance d'occupation des locaux mis à disposition par la présente convention représente une redevance annuelle de 8 647 €.

Ainsi, une subvention en nature de **8 647 € (HUIT MILLE SIX CENT QUARANTE-SEPT EUROS)** est octroyée à l'Occupant.

L'Occupant est tenu de faire figurer dans le compte rendu financier la subvention en nature annuelle correspondant à la valeur des locaux ci-dessus dont elle bénéficie.

La Commune informera chaque année l'Occupant de sa valeur suite à la valorisation annuelle.

En contrepartie, l'Occupant fournira chaque année à la Commune un rapport d'activité relatif aux activités de la structure sur le site.

6.3 – Dépôt de garantie :

Sans objet.

ARTICLE 7 : CHARGES, IMPOTS ET TAXES

En sus de la redevance ci-dessus indiquée, l'Occupant s'oblige à supporter l'ensemble des charges liées à l'occupation et au fonctionnement de son activité, y compris les impôts et taxes de toute nature liés aux bâtiments et à son activité. Les abonnements relatifs aux fournitures d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone seront souscrits directement par l'Occupant.

Si la Commune devait supporter des frais, et ce notamment des frais de vérification ou maintenance des installations techniques et électriques, elle en demanderait remboursement auprès de l'Occupant sur présentation des factures. Un état récapitulatif annuel serait adressé à l'Occupant.

La liste des charges supportées par chacune des parties est annexée à la présente convention. Une régularisation annuelle sera faite chaque année.

L'Occupant devra satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie relatives aux locaux mis à disposition, dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière à ce que la Commune, ne puisse être inquiétée à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et tous impôts et taxes existants ou qui viendraient à être créés qui incomberaient habituellement aux occupants.

L'Occupant s'engage à ne réclamer aucune indemnité à la Commune, sauf à engager la responsabilité de cette dernière, même sous forme de réduction d'indemnité, dans le cas où il y aurait interruption de la fourniture de gaz, d'eau froide, d'eau chaude, d'électricité, de

téléphone, etc. Il fera, d'une manière générale, son affaire personnelle de tous les cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit en dehors de la Commune.

ARTICLE 8 : TRAVAUX

8-1 Répartition des travaux :

La Commune prend à sa charge les grosses réparations définies dans l'article 606 du code civil, et ce dans le respect de l'article 1719 dudit code, soit la réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

8-2 Travaux d'accessibilité :

La Commune prend à sa charge les frais d'études et de travaux de mise en accessibilité du site à partir de 2021.

8-3 Travaux de sécurité :

La Commune prend à sa charge les frais d'études de mise en sécurité de l'escalier métallique de secours du site à partir de 2022.

Il est à noter que les travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique seront à la charge de l'Occupant.

ARTICLE 9 : BADGE D'ACCES

Les locaux sont strictement utilisés par l'Occupant.

A ce titre, les clefs déjà transmis à l'Occupant devront être rendus lors de l'état des lieux de sortie.

En cas de demande de reproduction de toute clef ou badge, les frais seront à la charge exclusive de l'Occupant.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

10.1 - Entretien des locaux

L'Occupant doit entretenir les locaux loués ainsi que ses abords pendant toute la durée de la convention, en bon état de réparation et d'entretien locatifs, s'engageant à les rendre en bon état en fin de location.

La répartition des obligations d'entretien entre la Commune et l'Occupant est fixée par le tableau de répartition annexé à la présente convention (annexe n° 2).

Pour les obligations d'entretien à la charge de l'Occupant, ce dernier est tenu de maintenir les équipements et installations en parfait état de fonctionnement.

L'Occupant est responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de l'activité, services ou installations des locaux, ou de son exploitation.

L'Occupant jouit des locaux en bon père de famille, suivant leur destination. Il ne peut en aucun cas faire ou laisser faire des détériorations. Il doit prévenir immédiatement la Commune de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

L'Occupant devra détruire à ses frais tous les rongeurs, insectes xylophages et autres parasites qui pourraient être introduits accidentellement par l'une des personnes accueillies au titre de ses activités. La mise en place des mesures régulières de prévention contre l'intrusion de rongeurs ou parasites reste de la responsabilité de la Commune au titre de ses obligations d'entretien.

Sans préjudice des obligations de remplacement à la charge de la Commune lorsque les dégradations sont liées à la vétusté (volets notamment), l'Occupant s'engage à maintenir les devantures, portes, et serrures en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Au regard de sa destination, ces locaux entrent dans la catégorie des établissements recevant du public (ERP). A ce titre, l'Occupant est tenu de respecter les obligations en vigueur, sans que la Commune ne soit inquiétée. L'Occupant devra notamment assurer l'entretien des moyens d'extinction, entretenir ses installations et respecter les règles en matière de sécurité incendie dans les ERP. Si la Commune devait supporter des frais, elle en demanderait remboursement auprès de l'Occupant sur présentation des factures. Un état récapitulatif annuel serait adressé à l'Occupant.

Aussi, les locaux devront répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité en vigueur en tout temps, sous réserve des travaux à réaliser définis à l'article 8 de la présente convention.

De plus, l'Occupant devra donner accès aux locaux à la commission de sécurité ou à toute personne mandatée par la Commune pour les visites de contrôle ou de vérification des installations techniques liés à la sécurité ou à l'accessibilité.

10.2 – Travaux d'améliorations

L'Occupant ne peut faire, dans les locaux loués, aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit de la Commune.

Les travaux, à la charge de l'Occupant, qui seraient autorisés par la Commune devront être faits sous la surveillance des agents de la Direction du Patrimoine/architecte.

L'Occupant s'engage à ce que l'aspect extérieur et les abords des bâtiments ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tous travaux, constructions, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits dans les locaux loués, même avec l'autorisation de la Commune, seront au terme de la présente convention, propriété de la Commune, sans que l'Occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.

10.3 - Travaux de mise aux normes administratives

L'Occupant fera son affaire personnelle de toutes nouvelles normes, autres que celles définies à l'article 8 de la présente convention, et mises en conformité qui deviendraient obligatoires en cours de la convention du fait de l'activité exercée.

10.4 - Activité

L'Occupant est responsable des conditions d'exercice de son activité et de son comportement personnel, et de toutes les conséquences de cette activité et de ce comportement, que ces conséquences proviennent par exemple du bruit, des odeurs, des trépidations, de l'occupation, de l'encombrement, des règlements de police ou sanitaires, des exigences législatives, réglementaires ou administratives ou de toutes autres causes.

La Commune n'aura à supporter personnellement aucune responsabilité émanant du fait de l'Occupant, du personnel de ce dernier, ou même de tiers, même si cette responsabilité provenait d'un vice de la chose louée, de la vétusté ou de la force majeure.

L'Occupant reconnaît que l'exonération de toute responsabilité de la Commune, pour quelque cause que ce soit, constitue une condition substantielle et déterminante de la présente convention, sans laquelle la Commune n'aurait pas consenti cette location.

10.5 - Assurances

L'Occupant devra assurer, à ses frais et pendant toute la durée de la convention, tous les risques locatifs comprenant notamment et de façon non exhaustive : son mobilier et matériel, les risques d'incendie, d'exposition, les dégâts des eaux, le recours des voisins et des tiers, les bris de glace et vitres des locaux, etc.

L'Occupant devra également assurer, à ses frais et pendant toute la durée de la convention, sa responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels résultant de l'exercice de ses activités.

L'Occupant ne pourra exercer aucun recours à l'encontre de la Commune en cas de troubles, de vol, de cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués.

En cas de résiliation à l'initiative de l'Occupant ou de l'assureur du contrat d'assurance, l'Occupant doit en informer la Commune dans les meilleurs délais et prendre toutes les dispositions nécessaires afin de retrouver un nouvel assureur avant l'expiration de la police d'assurance en cours. Il avisera la Commune des conclusions du nouveau contrat dans les meilleurs délais. En l'absence de nouvelle police d'assurance, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Les polices d'assurances de l'Occupant devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'à la date de départ et de remise des clefs des locaux à la Commune. Elles devront comporter renonciation à recours contre la Commune et son assureur.

L'Occupant devra immédiatement aviser, par tout moyen, dans les quarante-huit heures, la Commune de tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenue responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

L'Occupant devra fournir à la première demande de la Commune, toutes justifications concernant la signature des polices visées et le règlement des primes correspondantes.

La Commune fera son affaire personnelle de l'assurance incombant ordinairement au propriétaire.

10.6 – Mise à disposition d'une place temporaire

Pendant toute la durée d'exécution de la présente convention, l'Occupant s'engage à affecter, sans contrepartie financière pour la Commune, au bénéfice d'un administré en situation de détresse présenté par un représentant de la Commune, une place temporaire d'hébergement hors circuit SIAO.

Chaque administré ainsi présenté pourra bénéficier de cette place dans la structure, dans l'attente de la mise en place le cas-échéant d'une solution plus pérenne, pour une durée maximale d'un mois. D'un commun accord, la Commune et l'Occupant peuvent décider de prolonger cette durée initiale d'un mois.

Pour l'exécution de cette clause, il est convenu que le représentant de la Commune pouvant présenter un administré est soit le Maire adjoint en charge de la solidarité ou un représentant de la direction de la solidarité.

Les modalités complémentaires de mise à disposition de cette place (notamment prise en charge des frais de couvert) sont précisées dans l'annexe 6 à la présente convention.

La Commune et l'Occupant conviennent de faire le point à la fin de la troisième année d'occupation (octobre 2024) sur le dispositif de mise en place d'une place temporaire ainsi contractualisée, toute modification étant apportée par voie d'avenant à la présente convention.

ARTICLE 11 : SOUS-LOCATION

Sous réserve de la mise à disposition des locaux à usage d'hébergement aux personnes isolées dans les conditions définies ci-avant, l'Occupant ne peut sous-louer en totalité ou en partie les locaux loués, ou les prêter, même pour un court délai, et même à titre gracieux.

Il s'engage à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués pour l'exercice de l'activité autorisée, pendant toute la durée de la convention.

ARTICLE 12 : CESSION

La présente convention est conclue intuitu personae au bénéfice de l'Occupant et ne peut faire l'objet de cession.

En cas d'évolutions dans la structure de l'association, l'Occupant devra informer sans délai par lettre recommandée la Commune. Les conséquences de cette évolution seront fixées par avenant à la présente convention.

ARTICLE 13 : RESILIATION

L'Occupant peut résilier la présente convention à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de trois (3) mois.

La présente convention pourra être résiliée, de plein droit, par la Commune dans les cas suivants :

- A tout moment, en cas de motif d'intérêt général, avec un préavis de trois (3) mois,
- En cas de défaut de paiement des charges ou provisions sur charges ou impôts et taxes, de défaut d'assurance, de non-respect des travaux ou changement d'affectation sans autorisation ainsi qu'en cas de non-respect des dispositions de l'article 10.6 de la présente convention. Cette résiliation interviendra après mise en demeure par la Commune effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un (1) mois.

L'Occupant ne peut prétendre à aucune indemnité ou dédommagement de quelque nature que ce soit du fait de la résiliation de la convention.

En cas de manquement aux obligations de l'Occupant, quelles qu'elles soient, il est à noter que tous frais de commandement ou autres frais de poursuites à l'encontre de l'occupant, de justice ou honoraires de recouvrement engagés, le cas échéant, par la Commune seront à la charge exclusive de l'occupant.

ARTICLE 14 : PREVENTION DES RISQUES

14.1 – DIAGNOSTIC PLOMB

Les bâtiments ayant été construits avant 1949, l'Occupant déclare avoir pris connaissance des dossiers mis à sa disposition par la Commune et annexés à la présente convention.

14.2 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, le propriétaire est tenu d'informer le futur occupant sur les risques naturels et technologiques prévisibles dans la zone où l'immeuble se situe.

A cet effet, un état des servitudes risques naturels et technologiques, datant de moins de 6 mois, a été établi et annexé à la présente convention.

14.3 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le propriétaire des locaux est tenu de produire un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 10 ans.

Ce document est annexé à la présente convention.

14.4 – DIAGNOSTIC AMIANTE

Les bâtiments ayant été construits avant 1997, l'Occupant déclare avoir pris connaissance du dossier mis à sa disposition par la Commune.

14.5 – CONFORMITE DES INSTALLATIONS GAZ ET ELECTRICITES

Le permis de construire du bâtiment ayant été délivré avant le 1^{er} janvier 1975, le propriétaire des locaux est tenu de produire une attestation de conformité des installations de gaz et électricité datant de moins de 6 mois (absence de gaz).

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège social respectif.

ARTICLE 16 : MODIFICATION

La présente convention ne pourra être modifiée que par une nouvelle convention ou un avenant conclu et signé entre les parties.

Les Parties conviennent de se rencontrer afin de s'entendre sur les suites à donner aux présentes, en cas de bouleversement de son économie générale. La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant.

ARTICLE 17 : LITIGES

A défaut d'accord amiable, les parties conviennent que toute contestation concernant l'application de la présente convention sera exclusivement du ressort du tribunal administratif de Versailles.

Fait en deux exemplaires originaux à Saint-Germain-en-Laye, le

Pour la Commune,

Pour l'Occupant

Arnaud PÉRICARD

ANNEXE 1 – Plans

ANNEXE 2 – Tableau de répartition des charges

ANNEXE 3 – Dossier technique : diagnostics Amiante et Plomb, DPE, conformité électrique et gaz

ANNEXE 4 – Statut de l'association, attestation SIRENE et RIB

ANNEXE 5 – Attestation d'assurance du local

ANNEXE 6 – Accord de la DDETS concernant la place temporaire