

CONVENTION D'OCCUPATION :
Locaux du rez-de-chaussée 15 rue de la Harpe

Pôle Ressources

Localité : Riom

Service Affaires Juridiques et Patrimoniales

Adresse : 15 rue de la Harpe

Référence cadastrale : CE 522

Surface développée : 100 m²

Ref. inventaire : S57B02

Entre les soussignés :

La Commune de Riom, représentée par son Maire, **Monsieur Pierre PECOUL** autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2024,

d'une part,

Et

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) représenté par sa vice-présidente, **Madame Michèle GRENET**, autorisée par délibération du Conseil d'Administration en date du XXXX

d'autre part,

VU la convention du 18 décembre 2023 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2023 et son avenant 2024

Il est décidé ce qui suit :

La Commune de Riom bénéficie d'une mise à disposition de locaux destinés à des besoins sociaux et culturels, au rez-de-chaussée de l'immeuble 15 rue de la Harpe, appartenant à l'OPHIS du Puy-de-Dôme, au terme d'un avenant (en date du 3 mars 1989) à la convention conclue en date du 28 mars 1980.

Les locaux du rez-de-chaussée du 15 rue de la Harpe font l'objet d'utilisations accordées aux associations intervenant dans le secteur social. La gestion est assurée conjointement entre la commune et le CCAS.

Afin de faciliter la gestion et de permettre un meilleur suivi, la Commune accorde une mise à disposition exclusive au CCAS qui attribuera aux partenaires associatifs, des créneaux horaires d'occupation.

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX

L'autorisation porte sur une surface totale d'environ 100 m², qui se compose d'une salle, de sanitaires et d'un local de rangement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la signature de la convention et lors de la restitution des clés des locaux.

ARTICLE 2 : DESTINATION ET NATURE DE L'OCCUPATION

La Commune autorise le CCAS à occuper les locaux pour les besoins de ses activités et pour assurer des mises à disposition auprès des partenaires institutionnels et associatifs intervenant dans le secteur social et culturel.

Le CCAS s'engage à réserver l'utilisation des locaux à des activités de quartier sans monopole ni discrimination.

ARTICLE 3 : ENTRETIEN

Le CCAS prend les lieux dans l'état où ils se trouvent.

Le CCAS prend toutes dispositions pour maintenir les locaux en bon état.

Les locaux sont vides, le CCAS fait son affaire de l'ameublement.

Le CCAS devra aviser la Commune de tout sinistre au clos et au couvert. A charge de cette dernière, après en avoir constaté la nécessité, de prendre les dispositions qu'elle juge nécessaire. Les coordonnées à utiliser sont : contact@ville-riom.fr

Le CCAS assure le nettoyage des locaux.

ARTICLE 4 : TRAVAUX

La Commune de Riom prend en charge toutes les réparations dites locatives et d'entretien.

Le CCAS est informé des clauses suivantes qui figurent dans la convention entre l'OPHIS et la Commune de Riom :

« Tous travaux que le Preneur estimerait devoir entreprendre, et qui intéresseraient le gros-œuvre des bâtiments, tous aménagements intérieurs importants (perçement de murs, changement quelconque de la distribution des locaux...) ne pourront avoir lieu, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du bailleur (soit l'OPHIS) et s'il le juge bon, sous la surveillance de l'architecte des bâtiments ou son représentant.

Tous les frais occasionnés par ces travaux ainsi que, le cas échéant, les honoraires de l'architecte, seront à la charge de la Commune.

Les changements de distribution ainsi que les améliorations ou embellissements exécutés par le preneur reviendront en fin de location, sans indemnité au bailleur, à moins que celui-ci ne préfère exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Les travaux envisagés par les sous-locataires devront également être soumis au bailleur par l'intermédiaire du preneur et avec l'accord de celui-ci. »

Ainsi tous travaux qui seraient rendus nécessaires par son activité, ou en raison de l'état du bâtiment ne peuvent être réalisés que sous réserve de solliciter par écrit la Commune pour que soient mises en oeuvre ces dispositions.

Il convient aussi de se conformer à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 : ASSURANCE

Pendant toute la durée de l'occupation, le CCAS devra justifier auprès de la Commune, de la souscription d'une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile et les risques locatifs (incendie, explosion, dégât des eaux...).

L'OPHIS en tant que propriétaire, bailleur de la Commune est déchargé de toute responsabilité vis-à-vis des usagers.

Le CCAS devra faire produire aux occupants auxquels il accorde une mise à disposition, une attestation d'assurance de leur mobilier, des risques locatifs, et des recours des voisins pour tout dommage ayant son origine dans les lieux mis à disposition ou provoqués par ses occupants.

Le CCAS et tout occupant devra en outre s'assurer pour les biens meubles lui appartenant.

ARTICLE 6 : ACCES ET SECURITE

Le CCAS détient un jeu de clés qui sera répertorié dans l'état des lieux d'entrée.

Le système de fermeture ne pourra être changé sans accord préalable de la Commune.

Le jeu de clés devra être remis à la Commune à l'issue de l'occupation.

Au titre des règles d'accessibilité, le CCAS, ainsi que tout occupant bénéficiant d'une mise à disposition, devra veiller au respect de la capacité d'accueil des locaux, limitée à 19 personnes.

ARTICLE 7 : REDEVANCE – CLAUSE FINANCIERE

A titre dérogatoire par rapport à la réglementation, la présente occupation n'est pas soumise à redevance.

La Commune de Riom souscrit les abonnements et prend à sa charge les frais d'abonnements et consommation d'eau et d'électricité.

Aux fins de valorisation du soutien indirect ainsi apporté par la Commune au CCAS, il est précisé que la ville procède à la valorisation des frais d'eau et d'électricité, au titre de la convention, soit

- 17 euros/m²/an TTC (fluides : eau et électricité), soit 1 700 euros (en année de référence 2024).

Afin de limiter l'impact écologique et économique de l'utilisation des locaux, il est rappelé aux occupants qu'ils doivent respecter des règles de bon sens d'utilisation de l'énergie tel que :

- ne pas laisser la lumière allumée dans des locaux inoccupés et privilégier l'éclairage naturel,
- veiller à ne pas laisser des appareils électriques en veille, les débrancher lorsqu'ils ne sont pas utilisés,
- fermer les fenêtres ainsi que les portes donnant sur l'extérieur et sur les couloirs lorsque le chauffage est allumé,
- ne pas obstruer les radiateurs,
- utiliser l'eau avec parcimonie,
- ne pas masquer, occulter ou condamner une fenêtre, source de lumière naturelle et garant d'un bon renouvellement de l'air intérieur,
- 5 minutes d'aération suffisent à la bonne aération d'une pièce.

Dans un délai d'un mois à l'issue de chaque fin d'année civile, le CCAS transmet au service patrimoine de la Commune, gestionnaire du site, un bilan d'occupation des locaux précisant les associations bénéficiant d'une convention autorisant l'occupation, avec un calendrier comportant les jours, heures et durées d'occupation.

ARTICLE 8 : DUREE

La présente autorisation est accordée à compter de la signature de la présente convention par les deux parties jusqu'à la fin de l'année en cours. Puis elle sera reconduite tacitement pour la durée de l'année civile, au 1^{er} janvier de chaque année.

ARTICLE 9 : RESILIATION

Chaque partie peut procéder à la résiliation de la présente convention, moyennant un préavis de trois mois, par un courrier adressé en recommandé avec accusé réception.

ARTICLE 10 : RECOURS

Les parties conviennent, conformément aux dispositions légales, que tout litige relatif à l'exécution de la présente convention d'occupation précaire relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, 6 Cours Sablon.

Fait de bonne foi entre les parties
en trois exemplaires

A Riom le

La Vice-Présidente du CCAS :

Le Maire de Riom :

Michèle GRENET

Pierre PECOUL