

Convention de mise à disposition de locaux

CHU de Saint-Etienne

Espace Camus Bâtiment B – ANDREZIEUX-BOUTHEON

Entre les soussignés :

La Ville d'ANDREZIEUX-BOUTHEON, Avenue du Parc – CS 10032 - 42161 ANDREZIEUX-BOUTHEON CEDEX

Représentée par Monsieur François DRIOL, agissant en qualité de Maire, dûment habilité à cet effet par délibération n° 10 du Conseil Municipal du 22 Février 2021,

Ci-après dénommée « *la Ville* »,

Et

Le Centre Hospitalier Universitaire de Saint-Etienne, ayant son siège social au 25, Boulevard Pasteur – 42100 SAINT-ETIENNE,

- SIRET : 26420030400808

- Code NAF ou APE : 8610Z – Activités hospitalières

Représenté par son Directeur Général, Monsieur Olivier BOSSARD,

Ci-après dénommé « *le Preneur* » ou « *l'Occupant* »,

Il est préalablement exposé, ce qui suit :

La Ville d'Andrézieux-Bouthéon est propriétaire dans l'impasse Albert Camus, d'un ensemble immobilier hébergeant différentes activités municipales et structures partenaires (Restauration municipale, Equipements sportifs, Services hospitaliers, Médecine du travail, Inspection académique, Centre Médico-Scolaire, Association Française contre les Myopathies, ...).

Dans le cadre d'une démarche stratégique globale de gestion patrimoniale, la Ville a entrepris en 2021, un important programme de réhabilitation de ses locaux, visant :

- A entretenir et à valoriser qualitativement le bâti communal existant,
- A promouvoir une Ville écocitoyenne et responsable, en améliorant la performance énergétique de biens immobiliers vieillissants, qui ne répondent plus aux nouvelles normes thermiques et de fait, ne permettent plus de faire face aux conséquences du réchauffement climatique,
- A réduire les consommations énergétiques,

- A repenser et à rationaliser pour plus d'efficience, l'occupation et l'utilisation des locaux municipaux,
- A garantir une meilleure offre de services aux usagers et occupants, en leur proposant des nouveaux locaux, entièrement rénovés et adaptés à leur activité.

Vu l'article L 2144-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L2125-1,

Considérant, que le CHU de Saint-Etienne intervient depuis de nombreuses années sur le territoire communal et, qu'il sollicite la Ville pour la mise à disposition de locaux municipaux, lui permettant d'assurer le fonctionnement de son Hôpital de Jour et de son Centre Médico-Psychologique, à destination du secteur psychiatrique « *La Plaine* »,

Considérant, que la Ville dispose de locaux vacants situés au 1^{er} étage de l'Espace Camus (Bâtiment B), sis 1 Impasse Albert Camus à ANDREZIEUX-BOUTHEON,

Considérant, que dans le cadre d'une démarche stratégique globale de gestion patrimoniale, la Ville a entrepris en 2021, un important programme de réhabilitation de ses biens immobiliers, et que la mise à disposition de locaux entièrement rénovés, justifie l'établissement d'une nouvelle convention, prévoyant les conditions d'utilisation desdits locaux, ainsi que les droits et obligations des parties,

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet, de mettre à disposition de l'Occupant, qui accepte pour les connaître, les locaux appartenant au domaine public communal désignés ci-après, et de définir les conditions d'occupation de ceux-ci.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville confère au Preneur, un droit d'occupation à usage exclusif sur les locaux vacants, situés au 1^{er} étage du bâtiment B de l'Espace Camus, sis 1 Impasse Camus – 42160 ANDREZIEUX-BOUTHEON, d'une superficie totale de 601.91 m² se composant de :

- Bureaux,
- Salles d'activités thérapeutiques, de consultations et de soins,
- Locaux de stockage et d'archivage,
- Espaces communs (Vestiaires, sanitaires, salle d'attente, salle de réunion, cuisine).

Tel que le bien objet de la présente convention existe, se poursuit et comporte toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination sans exception ni réserve, l'Occupant déclare parfaitement le connaître et renoncer à élever aucune réclamation en raison de son état, soit d'une erreur dans la désignation, soit dans la contenance.

Les locaux, qui viennent tout juste d'être réhabilités, sont à l'état neuf et sont livrés non meublés. L'Occupant s'engage à acquérir ou renouveler les éléments mobiliers et matériels nécessaires à son activité.

La Ville fournit uniquement les installations de câblage informatique et téléphonique. En cas de besoin formulé par l'Occupant, elle procède elle-même à l'installation de prises supplémentaires.

Les équipements actifs réseaux nécessaires à la communication des équipements informatiques entre eux, ainsi que le raccordement à un réseau de transmission de données externes, sont fournis, configurés, maintenus et pris en charge financièrement par l'Occupant. L'ouverture des lignes et les abonnements sont également à la charge de l'Occupant.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX

Le Preneur utilise les locaux mis à disposition, pour permettre aux professionnels de ses services extra-hospitaliers d'y exercer leur activité. Lesdits locaux ne peuvent donc être affectés à une destination autre que :

- Locaux administratifs, à usage de bureaux.
- Locaux médicaux et paramédicaux, permettant l'accueil et la prise en charge des patients suivis par l'Hôpital de Jour (Psychiatrie adultes) et le Centre Médico-Psychologique (Enfants, adolescents) du CHU de Saint-Etienne.

ARTICLE 4 : DUREE

La présente mise à disposition est consentie et acceptée, à titre précaire et révocable, pour une durée de six ans, de manière rétroactive sur la **période du 1^{er} Janvier 2024 au 31 Décembre 2029** inclus.

Elle pourra être reconduite tacitement par période d'un an, sans que sa durée totale ne puisse toutefois excéder douze ans.

Les parties se réservent le droit de dénoncer unilatéralement la présente convention par envoi d'une Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, en respectant un préavis de six mois avant la date d'échéance.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Il sera réalisé un état des lieux entrant et un état des lieux sortant.

A défaut d'état des lieux entrant, l'Occupant sera réputé, s'il ne répond pas à une sollicitation de la Ville en vue de l'accomplissement d'une telle formalité, avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives et devra les rendre tels quels, à la fin de la convention.

Compte tenu des dispositions de l'article 8 de la présente convention, seules resteront à la charge de l'Occupant, les dégradations pour lesquelles une faute lui est directement imputable.

Dans la limite de ce qui est mis à la charge de l'Occupant au paragraphe suivant, si des dégradations sont constatées lors de l'état des lieux sortant, le Preneur devra procéder à leur réparation, à ses frais. A défaut, la Ville effectuera elle-même les travaux et en demandera le remboursement à l'Occupant.

De même, en cas de refus du Preneur de procéder à l'état des lieux sortant ou d'absence de réponse aux sollicitations de la Ville en vue de l'accomplissement d'une telle formalité, l'Occupant sera réputé avoir accepté le contenu de l'état des lieux dressé unilatéralement par la Ville, après son départ. Il ne pourra s'opposer aux travaux de remise en état des dégradations lui étant directement imputables, qui seront entrepris par la Ville et sera tenu de rembourser à cette dernière, le coût des travaux en résultant.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Le Preneur s'engage :

- A respecter la destination des locaux, conformément à l'objet mentionné à l'article 3 de la présente convention. En conséquence, il s'oblige à ne pas modifier l'usage et la destination des locaux, même si ces modifications ne sont susceptibles de ne causer aucun préjudice à la Ville.

En outre, l'Occupant ne peut procéder à aucune démolition, ni à aucune transformation de quelque nature que ce soit, sans l'autorisation expresse écrite de la Ville. L'installation d'enseignes, de panneaux ou de toute autre signalisation extérieure, doit également faire l'objet d'une autorisation expresse écrite de la Ville.

- A user paisiblement des locaux, à ne pas les dégrader par ses agissements, omissions ou par ceux des personnes accueillies.

Il répond également des dégradations et des pertes, qui arrivent pendant l'application de la convention, à moins qu'il ne prouve, qu'elles ont eu lieu sans sa faute ou, qu'elles sont imputables à une faute de la Ville ou d'un tiers, ou à l'état de vétusté.

- A maintenir en bon état de propreté, d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement, et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels et aménagements, qui y sont compris.

Il sera tenu de remplacer à l'identique, tout élément, dont la détérioration de son fait ou du fait de personnes, des utilisateurs ou de son service, dépasserait l'usure normale éventuellement appréciée suivant les usages en la matière.

- A ne pas prêter, ni sous-louer les locaux mis à disposition, ni céder les droits, découlant de la présente convention.

Dans l'hypothèse, où le Preneur envisagerait d'installer un autre de ses services dans les locaux mis à disposition, le bénéfice de la présente convention ne pourra être transféré, qu'avec l'accord écrit de la Ville.

De même, l'Occupant prend en charge l'entretien et le nettoyage courant des locaux, dans les conditions fixées à l'article 10 de cette convention.

Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, tous travaux d'amélioration, dont la réalisation devra permettre, dans la mesure du possible, la continuité du service assuré. Il devra laisser le libre accès des locaux aux représentants de la Ville, chaque fois, que celle-ci en fera la demande.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DE LA VILLE

La Ville s'engage à délivrer à l'Occupant les locaux en bon état d'usage et de réparations et les équipements en bon état de fonctionnement, dans les conditions fixées à l'article 8 de la présente convention.

La Ville assurera au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant la durée de la convention, le garantira contre les vices et défauts, qui en empêcheraient l'usage, même si elle n'en n'avait pas connaissance lors de la conclusion de la convention, et maintiendra le local en état de servir à l'usage prévu par le contrat, en effectuant les réparations autres que locatives.

ARTICLE 8 : TRAVAUX ET REPARATIONS LOCATIVES

L'Occupant est tenu d'adresser à la Ville une demande préalable pour tous travaux d'aménagements intérieurs, qu'il envisage ou prévoit de faire dans les locaux.

Aucun aménagement ne pourra être effectué, sans l'accord exprès préalable écrit de la Ville. En conséquence, l'éventuelle absence de réponse de la Ville à la demande sous un délai d'un mois, équivaudra à un refus d'autoriser lesdits aménagements ou travaux.

En aucun cas, les aménagements ou travaux envisagés, ne pourront avoir pour effet de modifier l'usage des locaux.

A la fin de l'occupation, la Ville se réserve la possibilité d'exiger la remise en état de tout ou partie des locaux, conformément à son état au jour de l'entrée du Preneur dans les lieux.

A défaut, l'ensemble des aménagements et travaux réalisés par l'Occupant, deviendront pleine et entière propriété de la Ville lors de la remise des locaux. La reprise des aménagements et travaux se fera gratuitement au profit de la Ville, sans que le Preneur ne puisse demander le remboursement des frais occasionnés.

En cas de remise en état exigée par la Ville, l'ensemble des frais seront à la charge exclusive de l'Occupant, que les aménagements ou travaux aient été autorisés ou pas.

ARTICLE 9 : REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention est consentie et acceptée, moyennant le versement d'une redevance annuelle d'occupation payable mensuellement à hauteur de,

- **58 433,42 € / an**, charges comprises (chauffage, eau et électricité exclusivement, hors nettoyage courant des locaux),
 - Soit 4 869.45 € / mois,
 - Soit 97,08 € / m²/ an (8,09 € / m² / mois).

Cette participation sera révisée au 1^{er} Janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, l'indice de base départ étant le dernier publié à la date de la prise d'effet de la convention, l'indice courant étant l'indice du trimestre de référence de l'année de révision.

ARTICLE 10 : SURLOYER

En sus de la redevance annuelle d'occupation et conformément aux accords préalables intervenus entre les parties, le Preneur s'engage à verser un surloyer de **275 500,46 €**, correspondant au remboursement du montant HT des travaux spécifiques demandés par l'Occupant à la Ville, pour le bon exercice de son activité.

Le remboursement des sommes dues par le Preneur au titre du surloyer, se fera mensuellement, à raison de :

- **45 916,74 € / an** durant les six années correspondant à la durée initiale de cette convention de mise à disposition des locaux,
 - Soit 3 826,40 € / mois.

En cas de départ du Preneur avant la fin du remboursement de la totalité des travaux, ce dernier sera tenu de verser à la Ville une soulte, correspondant au cumul des annuités restant dues.

ARTICLE 11 : CHARGES DE L'OCCUPANT

L'Occupant assure le maintien des locaux en parfait état, s'agissant notamment des peintures, des plafonds, des sols, des murs et des autres équipements solidaires du gros œuvre. Il effectue également les menues réparations courantes.

Il assume toute dépense directement liée à son occupation et son activité sur le site. A ce titre, le Preneur assure l'entretien et le nettoyage courant des locaux mis à sa disposition. Par ailleurs, il prend en charge les abonnements et les coûts de ses communications téléphoniques et internet.

ARTICLE 12 : RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT

L'Occupant sera seul responsable des dégâts occasionnés aux locaux mis à disposition, à ses occupants ou autres personnes s'y trouvant et aux voisins, qu'il le soit par lui-même, par les personnes, dont il doit répondre ou par les objets ou autres, qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra exercer aucun recours à l'encontre de la Ville en cas de troubles, vol, cambriolage ou acte délictueux, dont il pourrait être victime dans lesdits locaux, sauf à engager la responsabilité de la Ville à leur égard. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions réglementaires en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique, notamment concernant l'effectif plafond admissible dans les locaux, à savoir **vingt personnes maximum**.

En cas d'incendie, la responsabilité de l'Occupant pourra être engagée, dans les conditions prévues aux articles 1733 et 1734 du Code Civil.

En cas de déclenchement intempestif de l'alarme incendie, il devra prévenir immédiatement le Centre Technique Municipal (☎ : 04.77.55.15.73), afin qu'il soit procédé à son réamorçage.

Il est interdit à l'Occupant de modifier les installations électriques et d'introduire dans les locaux, des produits inflammables dangereux. Toute anomalie constatée sur les équipements précités, sera notifiée sans délai à la Ville.

L'Occupant reconnaît avoir connaissance de l'emplacement des extincteurs et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours et s'être assuré, avant toute utilisation, que les issues de secours sont déverrouillées.

ARTICLE 13 : ASSURANCE

L'Occupant s'engage à s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance ou mutuelle solvable et notoirement connue, contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, la foudre, et en général tous les risques locatifs, dont il doit répondre.

Le Preneur s'assure également contre le recours des tiers, ainsi que pour la Responsabilité Civile résultant de ses activités.

Il devra, de la même manière, prendre toutes dispositions utiles pour protéger de tout risque son mobilier, ses matériels et les aménagements, qu'il aura apportés aux locaux mis à disposition, avec l'accord de la Ville.

L'Occupant doit justifier de ces assurances avant la prise de possession des locaux, en communiquant à la Ville un exemplaire de la police d'assurance et devra en justifier annuellement, à la date anniversaire de la convention jusqu'à son terme.

En application de l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), la Ville garantit les bâtiments, dont elle est propriétaire et les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile, qu'elle peut encourir, en qualité de propriétaire non-occupant.

ARTICLE 14 : INFORMATION DE LA VILLE

L'Occupant devra déclarer immédiatement à sa compagnie ou mutuelle d'assurance et en informer en même temps la Ville, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux mis à disposition, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

ARTICLE 15 : RESILIATION

Dans le cas où, par suite de suppression, concentration ou transfert de service, le Preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux mis à disposition, la présente convention serait résiliée à la volonté seule du Preneur, à charge pour lui de prévenir la Ville par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, six mois à l'avance.

La présente convention pourra être résiliée par la Ville, dans les cas suivants :

- Sans préavis, dans l'hypothèse, où le bâtiment dans lequel sont situés les locaux mis à disposition, viendrait à être détruit entièrement ou partiellement, ou par cas de force majeure ;
- Si la Ville venait à céder les locaux, avec un préavis de six mois minimum, dès lors que la décision sera connue ;
- En cas d'infraction à l'une des obligations mise à la charge de l'Occupant, par l'une des clauses de la présente convention. Cette résiliation interviendra, de plein droit, après mise en demeure par la Ville effectuée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, restée sans effet pendant un mois ;
- En cas de cessation par l'Occupant, pour quelque motif que ce soit, de ses activités, avec un préavis de six mois ;
- A date anniversaire de la présente convention, avec un préavis de six mois.

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

ARTICLE 16 : REGLEMENT DES LITIGES

Les parties rechercheront au maximum les solutions amiables, en cas de litige.

Toute difficulté, lors de l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, qui n'aurait pu faire l'objet d'un règlement amiable, sera soumise à la juridiction compétente, à savoir le Tribunal Administratif de Lyon.

Fait en deux exemplaires originaux,
A ANDREZIEUX-BOUTHEON, le 16 Octobre 2024

**Pour l'Occupant,
Le Directeur Général
du CHU de Saint-Etienne,**

**Pour la Ville,
Le Maire
d'Andrézieux-Bouthéon,**



Olivier BOSSARD

François DRIOL