CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX
DE LA VILLE D'ONET-LE-CHATEAU
A LA REGION OCCITANIE

Entre les soussignés :

Mairie d'Onet-le-Château, représentée par son Maire en exercice, en vertu d'une délibération N° du Conseil Municipal de la Commune d'Onet-le-Château en date du 21 décembre 2023,
ci-après désignée « *Mairie d'Onet-le-Château* »

ET

La Région Occitanie, domiciliée 22 Boulevard du Maréchal Juin, 31406 TOULOUSE CEDEX 9, représentée par Madame Cécile VEDEL, Directrice Générale Déléguée Ressources, Fonctionnement et Organisation, dûment habilitée par arrêté n° DGD 2022-02-01 du 01 février 2022
Ci-après désignée « *le Preneur* »

SOMMAIRE

Article 1 : Désignation des locaux....2
Article 2 : Destination....2
Article 3 : Durée de la convention....2
Article 4 : Mise à disposition d'un tiers....2
Article 5 : Etat des lieux....2
Article 6 : Conditions d'occupation....2
Article 7 : Assurances....3
Article 8 : Entretien....3
Article 9 : Loyers ou redevances....3
Article 10 : Charges....4
Article 11 : Obligations règlementaires en matière de sécurité-incendie....4
Article 12 : Impôts et Taxes....4
Article 13 : Contrôle....4
Article 14 : Résiliation....5
Article 15 : Litiges....5

Annexe 1 : Plans

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article I : Désignation des locaux

La ville d'Onet-le-Château met à disposition du preneur, qui les accepte en l'état, les locaux dont la désignation suit :
Un local de 261 m2 qui dépend pour fraction du lot de volume 1 : « théâtre » d'un ensemble immobilier sis place des Artistes à Onet le Château, ce local est contigu à un local de 149m² avec lequel il communique et dont la mise à disposition fait l'objet d'une convention spécifique entre Rodez agglomération et la Région Occitanie.
L'accès au local susvisé propriété de la Ville d'Onet-le-Château se fera par le hall d'entrée équipé d'un ascenseur sise rue du Camp Franc à Onet-le-Château
Les occupants du local objet des présentes entreront exclusivement par cette entrée qui sera commune avec le théâtre de la Baleine. Ce hall d'entrée mutualisé reste propriété pleine et entière de la ville ; la jouissance en sera partagée à l'usage exclusif de la destination définie ci-après.

Article 2 : Destination

Le preneur s'engage à implanter dans les locaux mis à disposition l'Ecole de la Deuxième Chance de Rodez agglomération. Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente, même provisoire, entraîne, sauf accord des parties, la résiliation automatique de la présente convention.

Article 3 : Durée de la convention

La convention entre en vigueur à compter du 1er janvier 2024. Sa durée est de deux ans. Elle est reconductible expressément pour la même durée par avenant.

Les parties peuvent résilier la présente convention au terme des deux premières années à la date anniversaire d'entrée en vigueur de la convention avec un préavis de trois mois, adressé par courrier recommandé avec accusé de réception.

Article 4 : Mise à disposition au bénéfice d'un tiers

Le preneur est autorisé à mettre les locaux à disposition de toute structure chargée de la mise en œuvre des prestations de formation professionnelle pour l'Ecole de la Deuxième Chance de Rodez agglomération. Il informera la commune de l'identité de son locataire. Toute sous-location totale ou partielle du locataire de la Région est expressément interdite.

Article 5 : Etat des lieux

Le preneur prend les locaux dans l'état où ils se trouvent. Un état des lieux contradictoire devra être dressé à l'entrée dans les lieux et à la sortie et demeurera annexé à la présente convention.

Article 6 : Conditions d'occupation

Le preneur tient les lieux dont il s'agit de façon constante et en parfait état de réparations locatives et de menu entretien, c'est-à-dire raisonnablement.

La Ville d'Onet-Le-Château prend à sa charge tous les travaux de grosses réparations concernant les éléments de structure du bâtiment y compris les dégradations générées par des problèmes d'étanchéité. Cette prise en charge au titre « des grosses réparations » s'applique pour tous les dommages sur le bâtiment et ses équipements résultant de sinistres couverts par les contrats d'assurances « dommages ouvrages et dommages aux biens » souscrits par la ville d'Onet Le Château. Cette même notion de grosses réparations concerne enfin également les installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la mise en sécurité du site (installations thermiques, électricité, protection incendie…).

Le preneur ne peut effectuer dans les locaux mis à disposition des travaux qui puissent en changer la destination ou des travaux qui puissent nuire à la destination de l'immeuble.

Tous les travaux comportant un changement de distribution, une démolition ou un percement des murs, poutres ou planchers doivent faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la Ville d'Onet-le-Château.

Lesdits travaux doivent être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études agréé par la Ville d'Onet-le-Château dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Le preneur ne peut modifier le cloisonnement existant des locaux mis à disposition ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la Ville d'Onet-le-Château.

Le preneur ne peut poser ni plaques ni enseignes, ni stores ou volets ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect intérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit de la Ville d'Onet-le-Château.

Concernant l'occupation mutualisée du hall d'entrée équipé d'un ascenseur, les réparations locatives et le menu entretien du hall sont pris en charge par la ville avec une participation du preneur à hauteur de 50% comme indiqué à l'article 10 de la présente convention.
Le preneur prendra également en charge 50% du coût des éventuelles réparations du hall et de l'ascenseur.
La Ville d'Onet-le-Château met à disposition gracieusement 15 transpondeurs d'accès, toute demande supplémentaire sera facturée 50.00€ T.T.C.

Article 7 : Assurances

La Ville est assurée pour les locaux du théâtre La Baleine. Elle fera porter à son contrat d'assurance l'usage partagé du hall d'entrée. En cas de surprime, la Ville appellera le montant correspondant auprès du preneur.

Pour le reste, le preneur devra justifier des assurances nécessaires liées aux risques locatifs. Il devra s'assurer et maintenir assuré pendant toute la durée de la convention, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.
Le preneur devra également être assuré en responsabilité civile pour tous les dommages corporels et/ou matériels pouvant être causés du fait de l'occupation des locaux, de l'utilisation des aménagements et installations, ou du fait de ses préposés.
Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins.

Le preneur renoncera à tout recours contre la Ville d'Onet-Le-Château.

Le preneur devra, dès signature de la présente convention, adresser copie de ses attestations d'assurance à la Ville d'Onet-Le-Château. Par la suite, le preneur devra justifier chaque année de la souscription de ces polices d'assurance et du paiement des primes afférentes.

En cas de mise à disposition du local au bénéfice d'un tiers, le preneur transmettra à la Ville d'Onet-Le-Château copie des attestations d'assurance de son locataire.

Article 8 : Entretien

Le preneur s'engage à réaliser ou faire réaliser par une personne mandatée par lui les opérations de nettoyage des locaux, à l'exclusion du hall d'entrée et de l'ascenseur qui sera réalisé par la Ville d'Onet-le-Château.

Article 9 : Loyers ou redevances

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 1 000 euros qui sera payable à terme échu le premier jour de chaque mois.

Article 10 : Charges

Le preneur finance directement toutes les charges relatives au fonctionnement des locaux et notamment :

- eau froide, eau chaude, assainissement ;
- électricité ;
- télécom ;

Le preneur se verra refacturer par la commune les charges partagées afférentes au fonctionnement des locaux de la manière suivantes :

- la quote-part de la R.O.M (au prorata de la surface occupée) ;
- 50% du coût du ménage du hall d'entrée et de l'ascenseur mutualisé qui sera réalisé par l'agent de la commune soit un forfait annuel de 700.00€ (26.00€ * 47 semaines/2);
- 50% du coût de la maintenance et des petites réparations de l'ascenseur mutualisé sur production des factures acquittées.

Modalités de paiement :

Le preneur s'acquitte, auprès de la mairie d'Onet-le-Château, du paiement des charges chaque année sur présentation d'un titre exécutoire sous la forme d'un avis des sommes à payer.

Article 11 : Obligations règlementaires en matière de sécurité-incendie

Sur le plan de la sécurité et des conditions de travail, le preneur est tenu :

- de s'assurer de la conformité permanente des locaux mis à disposition, au regard de la réglementation en vigueur, en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes ;
- de ne pas utiliser d'appareils dangereux, de ne pas stocker de matières explosives ou inflammables, autres que celles d'un usage domestique courant, autorisées par les règlements de sécurité et de ne pas stocker des appareils à fuel ou à gaz sans l'accord de la Ville d'Onet-le-Château ;
- d'avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité pour le matériel et l'organisation des secours et des consignes particulières et spécifiques données ;
- de procéder à une visite de l'établissement : locaux, installations et voies d'accès ;
- de constater l'emplacement et le bon fonctionnement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction (extincteurs et bornes à incendie) et d'avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours ;
- à l'occasion de la fermeture annuelle de tout ou partie des locaux du site, une procédure de prise en charge du dispositif de sécurité devra être mise au point par le preneur et soumise à la validation de la Ville d'Onet-le-Château.

Le preneur désignera un responsable d'Etablissement et en informera la Ville d'Onet-le-Château.

Le preneur prendra en charge les visites de contrôle et ou maintenance du matériel incendie (extincteurs, centrale incendie, ...).

Article 12 : Impôts et Taxes

Le preneur acquitte à partir du jour d'entrée en jouissance toutes taxes et contributions liées à l'activité exercée et à l'occupation dans les lieux pendant la durée de la convention de manière à ce que la Ville d'Onet-le-Château ne soit pas inquiétée à ce sujet.

Article 13 : Contrôle

La ville d'Onet-le-Château peut mandater tout agent compétent à cet effet pour contrôler le respect, par le preneur, des obligations précitées.

Cet agent dispose à tout moment d'un droit de visite des locaux sans que le preneur ne puisse, pour quelque motif que ce soit, lui en interdire l'accès.

Article 14 : Résiliation

La présente convention peut être résiliée en cas de manquement à l'une des obligations incombant au preneur après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 15 : Litiges

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties privilégieront la voie amiable. Dans la mesure où le désaccord persiste le contentieux sera porté devant le Tribunal administratif de Toulouse qui sera le seul compétent.

Fait à Rodez, le

Le Preneur	Mairie d'Onet-le-Château
La Présidente,	Le Maire
Carole Delga	Jean-Philippe Kéroslian