

**CONTRAT DE MISE A DISPOSITION
D'UN LOCAL COLLECTIF RESIDENTIEL AFFECTE**

Préambule :

L'Association pour la Promotion de l'Action et de l'Animation Sociale (A.P.R.A.S.) gère et met à disposition de particuliers, de groupes, d'associations ou de services publics des Locaux Collectifs Résidentiels ou des équipements de proximité dont les propriétaires, membres de l'A.P.R.A.S., sont la Ville de Rennes et les organismes H.L.M..

Cette mission est exercée dans le respect des conventions signées entre les bailleurs propriétaires des locaux et l'A.P.R.A.S.

Il est rappelé que l'objet des Locaux Collectifs Résidentiels est de favoriser le développement de la vie sociale du lieu d'implantation, par la mise à disposition des locaux à l'intention des personnes habitant dans le quartier où ils sont situés, en priorité, ou à défaut, aux associations ou services dont l'activité déclarée poursuit un objectif d'intérêt général.

La commission Locaux Collectifs Résidentiels composée de la Ville de Rennes, des bailleurs sociaux et de l'A.P.R.A.S., étudie les dossiers de demandes de locaux et procède aux attributions en fonction de critères généraux énoncés ci-dessus. L'A.P.R.A.S. ne se prononce ni ne s'ingère dans le contenu des projets des associations ou des collectifs demandeurs, sauf dans le cas de projets exclusivement culturels, qui ne relèvent pas de la vocation des locaux gérés par l'A.P.R.A.S., de même que les projets à caractères commerciaux ou lucratifs.

Le présent contrat a pour but de définir les conditions et modalités d'utilisation du local entre l'utilisateur occupant et l'A.P.R.A.S. L'utilisateur veillera tout particulièrement au respect des conditions de ce contrat.

LE PRESENT CONTRAT EST CONCLU

ENTRE :

L'ASSOCIATION POUR LA PROMOTION DE L'ACTION ET DE L'ANIMATION SOCIALE (A.P.R.A.S.), sise 6 cours des Alliés à RENNES (Tél. : 02.99.31.52.44 Mail : contact@apras.asso.fr), représentée par son Président, **M. Frédéric BOURCIER**, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 3 juin 2014, et désigné ci-après par « l'A.P.R.A.S ».

ET :

L'association « _____ » domiciliée _____
représentée par M. ou Mme _____ au titre de _____
dûment accrédité(e), et désigné ci-après par « l'occupant »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Désignation du local :

L'A.P.R.A.S. met à la disposition de l'occupant le local désigné ci-après :

Situé :

Surface : **m²**

Descriptif :

Propriété de :

L'affectation du local est portée à la connaissance de l'organisme propriétaire.

Article 2 - Activités organisées dans le local :

L'occupant s'engage à utiliser les locaux pour y développer des activités à caractère social, éducatif, culturel ou d'animation qui sont, dans le présent cas, les suivantes :

L'occupant pourra utiliser ces locaux pour des activités liées au fonctionnement de l'association (réunions de bureau, de conseil d'administration, assemblée générale, etc.).

Si l'occupant souhaite réorienter son projet associatif, il devra en informer l'A.P.R.A.S. par écrit.

Si l'occupant souhaite développer de nouvelles activités dans le local, il devra formuler une demande écrite à l'A.P.R.A.S., sous peine de résiliation de plein droit, immédiate et sans indemnité du présent contrat.

Cette demande fera l'objet d'une décision de la commission d'attribution des locaux, visée en préambule. L'A.P.R.A.S. notifiera par écrit la décision à l'occupant.

L'A.P.R.A.S. pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

L'occupant fournira annuellement à l'A.P.R.A.S. un bilan des activités exercées dans le local. (par exemple des extraits du bilan d'activité).

Article 3 - Date d'effet et durée :

Le présent contrat prend effet au :

Ce présent contrat est établi pour une durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction dans une limite de **trois ans**, sauf si l'une des parties a fait connaître son intention d'y mettre fin au moins un mois avant l'échéance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Avant l'issue de ces trois ans, une rencontre sera organisée entre l'A.P.R.A.S. et l'association afin d'échanger sur l'utilisation des locaux et les activités proposées par l'occupant.

Le renouvellement éventuel d'un contrat de mise à disposition du local devra faire l'objet d'une validation par la commission d'attribution des locaux, visée en préambule.

Article 4 - Participation forfaitaire au loyer et charges locatives :

L'occupant jouira du local précité contre paiement d'un loyer incluant une participation forfaitaire aux frais engagés par l'A.P.R.A.S. par rapport à celui-ci (coût du loyer, de la maintenance et de la gestion) calculée sur la base de ____ € le m²/année.

Ces loyers et participations aux frais représentent le droit d'utiliser le local pour les activités décrites et les conditions fixées à l'article 2 du présent contrat.

Ils seront payables par semestre, à terme échu, sur appel de facture. Ils sont révisables annuellement sur décision du Conseil d'Administration, dans le cadre d'un préavis de deux mois.

L'occupant s'acquittera du montant des charges locatives liées au local ainsi que de sa quote-part des charges communes de l'immeuble dans lequel il se trouve.

Ces charges seront payables par semestre sous forme de provisions pour charges. Une régularisation interviendra chaque année. Elle sera calculée après que l'organisme propriétaire aura communiqué à l'A.P.R.A.S. le montant réel de l'année écoulée.

L'occupant prendra à son nom et à sa charge la location des compteurs suivants :

Electricité

Eau

Gaz

Il s'acquittera des factures liées au contrat qu'elle aura passé avec les opérateurs de son choix.

Article 5 - Réservation ponctuelle d'un local A.P.R.A.S. :

L'A.P.R.A.S. est gestionnaire de locaux polyvalents variés en termes de capacité d'accueil, de localisation et d'équipement.

Dans le cadre de ses différentes activités, l'occupant pourra également demander des créneaux supplémentaires de manière ponctuelle en précisant par écrit la date, l'horaire, la nature et l'objet de l'utilisation du local.

L'A.P.R.A.S. se réserve le droit d'accepter ou non cette demande en fonction de la disponibilité d'une part et des critères d'utilisation d'autre part. L'occupant devra être à jour dans ses règlements.

Ces réservations ponctuelles feront l'objet d'une facturation complémentaire récapitulative et seront payables par trimestre sur appel de facture.

Article 6 - Etat des lieux :

Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement entre l'A.P.R.A.S. et l'occupant.

De même, un état des lieux de sortie sera établi à la fin de la mise à disposition, contradictoirement entre les parties.

Le document d'état des lieux précisera la nature du mobilier et des équipements présents dans le local mis à disposition.

A défaut et après mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux pourra avoir lieu par huissier de justice à frais partagés entre les parties

Article 7 - Assurances :

L'occupant devra souscrire une assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, contre l'incendie, les explosions, la foudre, le vol, le vandalisme, les dégâts des eaux, le bris de glaces, couvrant tout matériel, glaces, embellissement ainsi que contre les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers et sa responsabilité civile, étant entendu que le préjudice matériel devra être suffisamment couvert et que le préjudice corporel devra être couvert en garantie illimitée.

La justification de cette assurance résulte de la remise à l'A.P.R.A.S. d'une attestation d'assurance lors de la remise des clés.

Si l'activité exercée dans les locaux devait entraîner une surprime d'assurance, pour le bailleur ou les voisins, l'occupant serait tenu d'indemniser l'A.P.R.A.S. du montant de la surprime et de le garantir contre les réclamations d'autres locataires ou de voisins.

En cas de sinistre, l'occupant s'engage à déclarer le sinistre immédiatement à sa compagnie d'assurance et à en informer l'A.P.R.A.S.

Article 8 - Référent :

L'occupant désigne comme correspondant pour toutes questions matérielles afférentes au local, la personne référente suivante: *(Si cette personne n'est pas le président de l'association, y ajouter les coordonnées du président.)*

<u>Le Président :</u> (coordonnées personnelles)	<u>Le référent pour le local :</u> (si différent du Président)
M./Mme :	M./Mme :
Adresse :	Adresse :
Mail :	Mail :
N° Tél. :	N° Tél. :

Tout changement de Président d'association ou de Référent devra être communiqué à l'A.P.R.A.S..

Article 9 - Accès au local :

L'A.P.R.A.S. étant le gestionnaire des locaux mis à disposition par les propriétaires, l'occupant remettra systématiquement un duplicata des clés (serrures et verrous) permettant d'accéder au local.

L'A.P.R.A.S. doit pouvoir accéder au local à tout moment après en avoir informé l'occupant.

Article 10 - Entretien - travaux - réparations :

L'occupant assurera le nettoyage et l'entretien courant des locaux. Il ne pourra procéder à des travaux d'aménagement que sous réserve de l'accord préalable de l'A.P.R.A.S. qui, dans tous les cas, devra en référer au propriétaire.

Les travaux correspondant aux grosses réparations, telles que définies par l'article 606 du Code Civil, seront à la charge du bailleur.

L'occupant assumera une partie des travaux relevant des travaux d'entretien auxquels il est fait référence dans les articles 1719, 1720 et 1721 du Code Civil, ainsi que les travaux d'entretien courant et les menues réparations locatives dans le local mis à disposition.

L'occupant prendra à sa charge l'entretien et maintenance nécessaires à l'utilisation du local mis à disposition dans le respect des normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité.

L'occupant ne pourra faire réaliser des travaux intéressant le gros œuvre ou touchant à la structure des bâtiments, ainsi qu'à tout aménagement important (perçement de murs, changement dans la distribution des locaux, ...), sans l'accord préalablement écrit du propriétaire d'une part et de l'A.P.R.A.S. d'une autre part.

Tous travaux réalisés par l'occupant, sans accord préalable écrit du propriétaire et de l'A.P.R.A.S., donnera lieu à une remise en état immédiate aux frais de l'occupant.

Les changements de distribution, améliorations, ou embellissements réalisés par l'occupant reviendront à **l'issue de la convention de mise à disposition** au propriétaire sans indemnité, à moins que celui-ci ne préfère demander la remise en état des lieux dans leur état d'origine.

L'occupant devra permettre au bailleur, son représentant légal, son architecte ou toute entreprise mandatée de pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer ou effectuer les travaux nécessaires. En cas de refus de l'occupant de laisser pénétrer le bailleur dans les locaux, l'A.P.R.A.S. exercera toutes les voies de droit à sa disposition à l'encontre de l'occupant pour permettre l'accès du bailleur ou de ses mandataires.

Article 11 - Conditions de jouissance :

L'occupant s'engage :

- A utiliser le local dans les limites de la capacité d'accueil et des mesures de sécurité

- A assurer ou veiller à ce que rien ne soit fait qui puisse nuire à l'aspect, à la conservation ou à la propreté des locaux mis à disposition
- A assurer l'entretien en bon état de propreté des locaux mis à disposition et prendre à sa charge les menues réparations
- A assurer et faire assurer la jouissance paisible des habitants et des riverains
- A veiller à l'utilisation du local dans le respect de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et règles d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur
- A ne pas encombrer les voies de circulation, parties communes et voiries
- A ne pas entreposer ou laisser entreposer de matériels inflammables, explosifs, ou dangereux
- A ne pas céder ses droits (prêt, sous-location) à d'autres personnes ou d'autres associations
- A ne pas exercer d'activités à caractère culturel ou commerciale

Article 12 - Responsabilité - recours :

L'occupant renonce expressément à tout recours en responsabilité contre l'A.P.R.A.S., sans faute de celui-ci :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux occupés ou les dépendances de l'immeuble.
- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté de l'A.P.R.A.S., la présente convention étant résiliée de plein droit et sans indemnité.
- En cas de sinistre, pendant tout le temps de la présente convention et de ses renouvellements éventuels, les indemnités dues par les compagnies d'assurances, au titre des logements bruts de béton mis à disposition de l'occupant, seront versées à l'A.P.R.A.S. et utilisées à la reconstruction, dans les meilleurs délais et dans la limite de leur montant des lieux mis à disposition et ce par dérogation expresse de l'article 1722 du Code Civil et ses applications jurisprudentielles.
- En cas d'interruption, même prolongée, et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie ou fluide quelconque.
- En cas de trouble apporté à la jouissance de l'occupant par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause l'A.P.R.A.S.
- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, l'A.P.R.A.S. n'étant aucunement responsable des dégâts.

Article 13 - Résiliation anticipée :

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- En cas d'utilisation du local mis à disposition non conforme à son but initial (activités à caractère social, éducatif, culturel ou d'animation déclarées à l'article 2), ou de violation d'une des clauses du présent contrat. La résiliation interviendra après mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.
- En cas de non-paiement des sommes dues pour l'utilisation du local. La résiliation interviendra après mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de maintien dans les lieux après la résiliation, l'expulsion de l'utilisateur pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé.

L'usager qui aura utilisé le local au-delà de la fin du contrat sera redevable d'une indemnité d'occupation calculée d'après la valeur locative réelle des lieux estimée à la date considérée et en fonction du temps écoulé entre la fin du contrat et la fin de l'occupation du local.

Par ailleurs, dans le cas où la gestion du local lui serait retirée par l'organisme propriétaire, le contrat sera résilié de plein droit, à l'expiration d'un préavis d'un mois. Dans ce cas, l'A.P.R.A.S ne sera pas tenue de proposer un relogement à l'occupant.

Article 14 - Effet :

Le présent contrat, se substitue au contrat du _____, qu'il annule et remplace et s'applique dès la date de signature, au local à disposition de l'occupant au jour du contrat.

Fait à Rennes, le _____

Le Président de l'Association
(Faire précéder la signature de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)

Pour l'A.P.R.A.S.,
Le Président,
F. BOURCIER