

CONVENTION DE LOCATION DE LOCAUX COMMUNAUX

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de Tremblay-en-France, domiciliée à la Mairie située 18 boulevard de l'Hôtel de Ville, 93290 Tremblay-en-France, représentée par la Première Adjointe au Maire, Madame Virginie DE CARVALHO dûment habilitée par la délibération n° 2020-203 du Conseil municipal en date du 17 décembre 2020 et par arrêté du maire n°2022-259 du 02 juin 2022,

Ci-après dénommée : la Commune de Tremblay-en-France

D'UNE PART

Le Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Monsieur Stéphane Troussel, Président du Conseil Départemental agissant au nom et pour le compte du Département et en vertu de la délibération n°2021-VII-23 en date du 1^{er} juillet 2021 lui donnant délégation permanente,

Ci-après dénommé : le Département de la Seine-Saint-Denis

D'AUTRE PART

EXPOSE

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le Département de la Seine-Saint-Denis assure la gestion directe du centre de Protection Maternelle et Infantile installé au rez-de-chaussée d'un immeuble situé à Tremblay-en-France, 1 allée Ampère.

Dans le courant de l'année 2007, la Commune de Tremblay-en-France est devenue propriétaire de locaux destinés au fonctionnement de ce service dans le double but de permettre leur extension d'une part, et, d'autre part de maintenir ainsi ce centre de PMI dans son environnement actuel.

Cette convention est arrivée à son terme et doit être renouvelée.

La présente convention précise les conditions auxquelles ces locaux sont mis à la disposition du Département de la Seine-Saint-Denis.

IL EST ENSUITE CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 - Objet :

La Commune de Tremblay-en-France, met à la disposition du Département de la Seine-Saint-Denis qui accepte, les locaux communaux désignés à l'article 2 ci-après.

Article 2 - Désignation :

Les locaux objets de la présente convention, d'une surface de 170 m², dépendent d'un immeuble en copropriété situé à Tremblay-en-France, 1 à 4 allée Ampère, et consistent actuellement en :

- Au rez-de-chaussée (lots 1 et 2) décomposé en : Accueil, salle d'attente, rangement, salle « pesée », cabinet médicaux, WC, dégagement, Bureau direction, Bureau, local ménage, salle du personnel, réserve ;
- Au rez-de-chaussée : Entrée, dégagement;
- une cave (lot 7), niveau sous-sol ;
- une cave (lot 8), niveau sous-sol.

Le Département déclare connaître parfaitement les locaux ainsi mis à la disposition de son centre de PMI (PMI) car ce dernier les occupe présentement et ils correspondent toujours à ses besoins.

Article 3 - Destination :

Les lieux loués sont destinés au fonctionnement du Centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI) exclusivement.

Article 4 - Etat des lieux :

Les parties conviennent de ne pas réaliser de nouvel état des lieux d'entrée car le Département de la Seine-Saint-Denis occupe déjà les locaux municipaux depuis plusieurs années.

Un état des lieux de sortie sera réalisé suite au préavis de départ du locataire.

Article 5 - Durée :

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de **dix années entières** et consécutives, à compter de la date de signature des parties.

Toutefois, la présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties avant l'expiration du délai ci-dessus, en respectant un préavis de six mois et en notifiant son intention à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'année précédant la fin de validité de la présente convention, les parties se rapprocheront pour définir, s'il y a lieu, les conditions d'une nouvelle convention.

Article 6 - Charges et conditions générales :

Les droits et obligations des parties contractantes seront réglés conformément aux dispositions du Code Civil, aux usages locaux et aux conditions ci-après :

- 1°) Le Département de la Seine-Saint-Denis entretiendra pendant toute la durée de la convention les lieux loués en bon état de réparations locatives et de menu entretien dans les conditions définies par le Code Civil.
- 2°) La Commune de Tremblay-en-France supportera exclusivement les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil. Ces réparations auront lieu sans que le Département de la Seine-Saint-Denis puisse prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit l'importance des travaux et alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours à condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption sauf cas de force majeure.

Observation étant ici faite que le Département de la Seine-Saint-Denis supportera la charge des frais d'entretien, de réparation et de remplacement des huisseries des locaux loués ainsi que des éléments d'équipement de type accès pour personnes à mobilité réduite desservant ces locaux.

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP | Catégorie |
|--|-----------|
| Plus de 1500 personnes | 1ère |
| de 701 à 1500 personnes | 2ème |
| de 301 à 700 personnes | 3ème |
| Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie) | 4ème |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5ème |

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le Département de la Seine-Saint-Denis déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif qu'il reçoit dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Département de la Seine-Saint-Denis s'engage à faire en sorte que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient prises en compte dans le cadre de son activité.

Le Département de la Seine-Saint-Denis reconnaît avoir été informé dès avant ce jour, qu'il aura à sa charge la réalisation de tous les travaux de mise en conformité du local avec la réglementation sus-visée et son activité, quelle que soit la nature, l'étendue ou le coût de ces travaux.

- 3°) Sous réserve du paragraphe 4 ci-dessous, le Département de la Seine-Saint-Denis s'engage à restituer, à la fin de la convention, les locaux loués tels que décrits à l'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance, compte tenu d'un usage et d'un entretien normaux, excepté ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté ou force majeure.
- 4°) Le Département de la Seine-Saint-Denis ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition sur construction existante, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite de la Commune de Tremblay-en-France. Il s'engage à ne pas apporter de changement à la configuration et à l'utilisation initiale des locaux susceptibles de modifier leur conformité à la réglementation incendie.

Tous les changements, installations quelconques, embellissements, améliorations et décors quelconques, exécutés par le Département de la Seine-Saint-Denis dans les

conditions ci-dessus, resteront à la fin de la convention la propriété de la Commune de Tremblay-en-France, sans aucune indemnité pour le Département de la Seine-Saint-Denis et sans que celui-ci soit obligé de remettre les lieux loués dans leur état primitif.

- 5°) Le Département de la Seine-Saint-Denis devra satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police et de Voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, en sorte que la Commune de Tremblay-en-France ne puisse être recherchée ni inquiétée de ce chef.
- 6°) Le Département de la Seine-Saint-Denis fera son affaire personnelle de toutes les contributions personnelles mobilières ou autres lui incombant et devra justifier de leur acquis à chaque réquisition, et notamment au moins quarante jours avant tout déménagement.
- 7°) Le Département de la Seine-Saint-Denis contractera tous abonnements directs pour la fourniture du gaz, de l'électricité et d'eau dans les lieux loués et en règlera les quittances de manière à ce que la Commune de Tremblay-en-France ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée de ce chef.

Observation étant ici faite que pour les lignes téléphoniques existantes dans les lieux le jour de la signature de la convention, le Département de la Seine-Saint-Denis supportera tous les frais consécutifs à leur jouissance (abonnements, taxes, entretien).

- 8°) La Commune de Tremblay-en-France autorise le Département de la Seine-Saint-Denis à apposer sur la façade de son choix toute enseigne rappelant son nom, son sigle ou son objet, sous la réserve générale de l'observation de la réglementation en vigueur, et sous la réserve particulière de ne pas recourir à une enseigne lumineuse, afin de ne pas troubler la jouissance des locataires de l'immeuble, logeant à proximité.
- 9°) Le Département de la Seine-Saint-Denis devra souscrire une Police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente location.
- 10°) Le Département de la Seine-Saint-Denis laissera les représentants de la Commune de Tremblay-en-France visiter les lieux chaque fois que cela s'avèrera nécessaire, entre 10 heures et 16 heures, les samedis, dimanches et jours fériés exceptés.

- Compte tenu du mode d'occupation de l'immeuble où se situent les locaux loués (à usage principal d'habitation), le Département de la Seine-Saint-Denis organisera l'accueil du public de façon à ce que la responsabilité de la Commune de Tremblay-en-France au titre du trouble de jouissance ne soit jamais recherchée, en particulier, il veillera à ce qu'aucun attroupement ne se forme devant les locaux objets de la location.
- Le Département de la Seine-Saint-Denis se procurera auprès des services de l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol le conteneur nécessaire à l'élimination des déchets. Le conteneur devra être conduit à l'emplacement prévu pour la collecte, aux jours et heures fixés par la Ville.
- Le Département de la Seine-Saint-Denis remettra à la Commune de Tremblay-en-France l'avis favorable de la commission de sécurité relatif aux établissements de 5^{ème} catégorie.

11°) Le Département de la Seine-Saint-Denis s'oblige à :

- entretenir les lieux loués en bon état, notamment les sanitaires, le chauffage, les adductions d'eau, de gaz, de téléphone, d'électricité et faire son affaire de tous appareils et conduites que ces installations comportent à l'intérieur des locaux, et de les rendre en fin de jouissance en bon état de réparations locatives et d'entretien.
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel, des compteurs, des canalisations et tuyaux traversant les lieux loués. De réparer tous les dégâts qui pourraient être occasionnés aux robinets et appareils. Tous les travaux nécessaires à ces remises en état devront être faits aux frais du Département de la Seine-Saint-Denis.
- assurer, par ses propres moyens et à ses frais jusqu'à la canalisation d'évacuation commune, tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués. En cas d'engorgement d'une canalisation d'évacuation commune, les frais de dégorgement seront récupérés en parties égales entre tous les locataires desservis par cette canalisation et situés en amont de l'engorgement. La Commune de Tremblay-en-France pourra à tout moment demander au Département de la Seine-Saint-Denis l'exécution des travaux lui incombant ; en cas de refus ou inertie, ces travaux seront exécutés d'office par la Commune de Tremblay-en-France aux frais du Département de la Seine-Saint-Denis.
- signaler immédiatement à la Commune de Tremblay-en-France les fuites d'eau, courts circuits ou incidents de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le Département de la Seine-Saint-Denis restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet.
- ne pouvoir exercer aucun recours en garantie contre la Commune de Tremblay-en-France dans le cas où des accidents surviendraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, aux gens à son service, et plus généralement à tous ceux qui seraient présents dans les lieux loués.
- en aucun cas, la Commune de Tremblay-en-France ne pourra être responsable des vols qui pourraient être commis à l'intérieur des locaux loués ; le Département de la Seine-Saint-Denis ne pourra donc réclamer à la Commune de Tremblay-en-France aucune indemnité ni dommages et intérêts.
- dans l'hypothèse où l'activité des services départementaux dans les lieux loués entraînerait un supplément de prime d'assurance pour la Commune de Tremblay-en-France, ce supplément serait à la charge du Département de la Seine-Saint-Denis.
- le Département de la Seine-Saint-Denis fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à son activité.
- le Département de la Seine-Saint-Denis devra laisser libre accès aux ouvrages communs aux autres locataires de l'immeuble, notamment les gaines où circulent les fluides, vannes d'arrêt.
- les services départementaux ne devront utiliser les escaliers des bâtiments à usage d'habitation qu'en cas de nécessité impérieuse, et exclusivement en tant "qu'issues de secours".

Article 7 - Cession – sous-location :

Le Département de la Seine-Saint-Denis s'engage à ne pas sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans leur jouissance.

Le Département de la Seine-Saint-Denis ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente convention

Article 8 - Loyer :

La présente location est consentie et acceptée moyennant le paiement d'un loyer annuel d'un montant de **vingt et un mille six cent huit euros et vingt-six centimes (21 608.26 €) hors taxes et hors charges**. Ce loyer est payable trimestriellement à terme échu.

Article 9 - Révision du loyer :

Le loyer ainsi fixé sera révisé à la date anniversaire de la signature de la convention, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, en référence au dernier indice connu à la date de prise d'effet de la convention, soit l'indice du dernier trimestre 2023 (132.15).

Article 10 - Charges locatives et taxes :

Le Département de la Seine-Saint-Denis remboursera en outre les charges locatives ainsi que toutes impositions ou taxes payées par la Commune de Tremblay-en-France, à l'exception de la taxe foncière, et d'une manière générale toutes charges relatives à l'ensemble immobilier (notamment espaces verts, éclairage extérieur...), prestations et fournitures individuelles.

Les charges feront l'objet de provisions mensuelles, et seront régularisées annuellement suivant les dépenses constatées.

Article 11 – Responsabilités et Assurances :

Le Département demeure entièrement et seule responsable des dégâts, dommages et nuisances éventuelles, causés de son fait et/ou de celui des personnes physiques ou morales, dûment habilitées, agissant pour son compte.

A cette fin, il doit souscrire des contrats d'assurance en responsabilité civile et dommage aux biens auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, pour une valeur suffisante, garantissant les lieux mis à sa disposition contre les risques subvenant sur ce type de chantier (notamment les risques d'incendie, d'explosions de toute nature, d'attentats, d'éboulement, de vandalisme, etc..).

Dès la notification de la présente convention, le Département devra fournir une copie de toutes les polices d'assurances souscrites en exécution des clauses ci-dessus.

Article 12 - Clause résolutoire :

Il est convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme du loyer ou en cas d'inexécution de l'une des clauses de la présente convention de location et un mois après mise en demeure restée infructueuse, la Commune de Tremblay-en-France pourra demander la résiliation de plein droit de la convention sans aucune formalité judiciaire, les frais de procédure restant à la charge du Département de la Seine-Saint-Denis.

Article 13 – Litiges :

Les parties conviennent, en cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, d'épuiser toutes les voies de règlement amiable avant de saisir le juge compétent.

Article 14 - Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- La Commune de Tremblay-en-France, en l'Hôtel de Ville,
- Le Département de la Seine-Saint-Denis en l'Hôtel du Département, 3 Esplanade Jean Moulin à Bobigny.

Fait en cinq exemplaires à Tremblay-en-France le

Pour la Commune de Tremblay-en-France
Pour le Maire et par délégation,
La Première Adjointe au Maire

Virginie DE CARVALHO

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,

Pour le président du Conseil
Départemental, et par délégation,

Le Directeur des Affaires Juridiques de
l'Immobilier et des Assemblées,

Monsieur Xavier GARRIGUES