

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
RÉGISSANT LA MISE A DISPOSITION D'UNE PARCELLE
DEPARTEMENTALE SITUE A BAGNOLET DANS LE PARC
DEPARTEMENTAL JEAN MOULIN – LES GUILANDS, CADASTRE X40**

Entre les soussignés

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 en vertu de la décision n° du ,

Ci-après dénommé «**le Département**»

D'une part,

Et

L'Association "AU MILIEU", représentée par Adrien Pons, dont le siège social se situe 141 rue Picpus 75012 Paris,

Ci-après dénommé «**l'occupant**»

D'autre part,

Préambule

Le Département de la Seine-Saint-Denis est propriétaire et gestionnaire du parc départemental Jean Moulin – Les Guilands. Issu de la réunification de deux espaces verts de Bagnolet et Montreuil, matérialisé par la Grande Traverse (une surface enherbée de 600 m de long), il offre aujourd'hui 26 hectares de détente et de nature.

En 2006, il a été intégré au multi-site Natura 2000 du Département de la Seine-Saint-Denis de par les milieux et espèces d'oiseaux qui le constituent, jouant ainsi un rôle clé comme refuge dans une zone urbaine dense.

Devenu au fil des années un centre d'attractivité dans un territoire très urbanisé, le parc reçoit plus d'un million de visiteurs par an tant ses paysages variés, ses lieux intimistes ou conviviaux, permettent l'évasion de toutes et tous. Une programmation culturelle, artistique et sportive riche y est également proposée en moyenne et haute saison, grâce à l'équipe d'animation et au réseau local très actif et impliqué au parc.

La Direction de la Nature, des Paysages et de la Biodiversité a lancé en 2024 un appel à manifestation d'intérêt concurrente (AMIC) pour une mise à disposition d'un espace du parc départemental Jean Moulin – les Guilands sur la commune de Bagnolet, appelé la cour carrée. Cet espace était utilisé à l'origine uniquement comme zone technique et l'objectif du Département est la création d'un lieu convivial, participatif et de programmation

d'animations pour tous les publics et en particulier les habitants des villes et quartiers avoisinants.

L'association Au Milieu qui expérimente une occupation temporaire sur la cour carrée depuis l'été 2022, est lauréate de cet AMIC. Elle mène des activités participatives en lien avec l'artisanat et le réemploi contribuant au développement d'un lieu dynamique, solidaire et d'accueil du public.

La mise à disposition de la cour carrée par l'association Au Milieu fait l'objet de la présente convention, considérant que l'association occupera la cour carrée sous sa seule responsabilité vis-à-vis du Département et des tiers.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1: Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Département met à la disposition de l'occupant, qui accepte les lieux ci-après désignés, au sein du Parc départemental Jean Moulin – les Guilands, en vue de son usage défini dans sa réponse à l'appel à manifestation d'intérêt concurrente ci-avant désigné.

Article 2 : Désignation des lieux mis à disposition

La cour carrée est située sur la parcelle cadastrée section X40 de la commune de Bagnolet (Cf. Annexe 1 : Plan masse) et constitue une surface technique de 2500 m² au sein du parc.

Le Département met à la disposition de l'occupant, qui accepte les lieux suivants :

- Une partie de la cour carrée soit une surface de 1136 m² telle que définie dans l'Annexe 2 : Plan de la cour carrée, avec la répartition suivante :
 - o 500 m² pour l'installation d'équipements temporaires,
 - o 859m² comme zone d'accueil de manifestation et d'espace scénique.
- Une place de stationnement au sein du parking de la maison du parc Jacqueline Tamanini, marquée au sol.

Il est entendu que le reste de cour carrée n'est pas mis à disposition de l'occupant et doit être laissé libre de passage afin d'assurer un accès technique et pompier au parc.

L'occupant ne peut affecter les lieux à une destination autre que celles mentionnées dans le cadre de la présente convention. Toute autre utilisation des espaces mis à sa disposition entraînera sa résiliation.

Article 3 : Incessibilité des droits

La présente convention est conclue « intuitu personae », l'occupant ne pourra donc en céder les droits en résultant à qui que ce soit.

Article 4 : État des lieux

Un état des lieux d'entrée, contradictoire et contresigné, a été réalisé avant la signature de la convention. Il énumère les biens, ouvrages et équipements mis à sa disposition par le Département. Il est annexé à la présente convention (Cf : Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée).

A cette occasion, le Département remet à l'occupant les moyens d'accès à la cour carrée qui constitue l'accès technique et pompier du parc, situé au 47-41 rue Charles Delescluze à Bagnolet. Il doit respecter les modalités et procédures d'accès mises en place par le Département. A ce titre, aucune entrave d'accès pompier et technique et aucun stationnement n'est autorisé dans le parc et donc sur la cour carrée, à l'exception du bus anglais (immatriculé BP864VP) considéré comme faisant partie des équipements temporaires autorisés. L'occupant peut faire entrer ses véhicules uniquement pour les besoins de chargement et déchargement de matériels. Rien ne devra entraver cet accès. Lorsqu'il est ouvert, le portail ne devra pas rester sans surveillance et l'occupant devra veiller à le refermer systématiquement après chaque utilisation afin que des véhicules ne rentrent pas dans le parc.

La circulation devra se faire obligatoirement selon le plan de circulation (Cf : Annexe 4 : Plan de circulation).

Le Département donne accès au parking de la maison du parc à l'occupant via son système d'intravertement. A ce titre, l'occupant s'engage au bon état de son véhicule (immatriculé CJ993WD) et prendra à sa charge tous les dégâts causés le véhicule (notamment fuite de fluides, etc...).

Au départ de l'occupant, un état des lieux de sortie contradictoire et contresigné par les parties sera dressé. Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives sera établie par comparaison entre les deux documents.

L'occupant doit conserver en bon état d'entretien et de réparations locatives les terrains et locaux mis à sa disposition. Lors de l'état des lieux de sortie, si d'éventuels dégâts étaient constatés, dus à un manque d'entretien des locaux et équipements confiés, à des actes relevant de la malveillance ou à la réalisation de travaux réalisés sans l'autorisation préalable du Département, l'occupant devra effectuer les réparations nécessaires, sous un délai de 30 (trente) jours. A défaut, le Département se réserve le droit de réaliser les réparations nécessaires et d'imputer les frais de remise en état à l'occupant.

Article 5 : Durée et prise d'effet de la convention

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire et révocable pour une durée de 5 ans, à compter de la date de signature des parties.

Article 6 : Modalités de la mise à disposition

6.1 Modalités financières de la mise à disposition (Cf. Annexe 5 : Note sur l'évaluation du loyer)

La direction des affaires juridiques, de l'immobiliser et des assemblées (DAJIA) du Département a estimé la valeur locative du bien. Le loyer a été estimé à 10500 € HT/HC/an.

La présente convention est consentie à l'euro symbolique, en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques qui prévoit que « *l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général* ».

L'occupant effectuera l'entretien de l'ensemble immobilier précité défini à l'article 2 et réalisera un programme d'accueil et d'animations, objet de l'article 8.

L'implantation d'une buvette est soumise à redevance conformément à la délibération n°03-05 du 4 juillet 2019 applicable aux buvettes dans les parcs départementaux.

Une redevance pour l'occupation d'une buvette fixe, est ainsi demandée à l'occupant.

Ce montant correspond à de 600 €/an et 8% des résultats nets.

L'occupant effectuera le règlement de la redevance, annuellement, à terme échu, dans les 30 jours suivant réception de l'avis de sommes à payer transmis par la Paierie départementale sise 1 avenue Youri Gagarine, 93016 Bobigny Cedex.

6.2 Sous-occupation et partenariat

Il est fait interdiction à l'occupant de louer ou sous-louer tout ou partie des lieux ci-dessus désignés tant à titre gratuit qu'à titre onéreux.

Le Département autorise l'occupant à mettre en place des partenariats gratuits et a pris connaissance d'un partenariat entre l'occupant et l'association Temps Libre pour des activités sportives sur la cour carrée, dont la convention de partenariat sera transmise au Département.

Tout autre partenariat sera assujéti à une convention dont le Département sera destinataire, la zone mise à disposition restant sous l'entière responsabilité de l'occupant.

6.3 Vente d'alcool

Il est entendu que l'occupant met en place une buvette solidaire sur la cour carrée. L'occupant est autorisé à vendre auprès du public du parc des denrées alimentaires déjà préparées, des pâtisseries, des friandises et des boissons non alcoolisées, ainsi que des plats cuisinés sur place. La vente de boisson alcoolisée n'est pas autorisée sur la cour carrée. L'occupant pourra demander au Département la vente de boissons de groupe 3 (boissons en-dessus de 18°), au nom de l'occupant, dans le cadre de manifestations ponctuelles organisées par l'occupant dans la limite de 5 autorisations annuelles dans la buvette de l'occupant.

Article 7 : Les fluides

L'occupant prendra à sa charge les fluides, à partir de compteurs qui seront installés par le Département - un relevé contradictoire des consommations zéro sera alors effectué : forfait ou sous compteurs :

- Eau : relevé sous-compteur

- Electricité : relevé sous-compteur

L'occupant effectuera le règlement des charges, trimestriellement, à terme échu, dans les 30 jours suivant réception de la facture transmise par la Paierie départementale sise 1 avenue Youri Gagarine, 93016 Bobigny Cedex.

Article 8 : Programme d'activités sur le parc

Le programme d'accueil et d'animations sera défini conjointement entre l'occupant et le Département.

Il est prévu, pour l'année 2025, le calendrier et les activités suivants (hors évènements) :



CALENDRIER D'OUVERTURE COUR CARREE

mois	ouverture	précision	programmes
février 2025	du Lundi au Vendredi de 10h à 17h	préparation d'ouverture	formations
mars 2025	du Lundi au Vendredi de 10h à 17h	préparation d'ouverture	formations
avril 2025	Mercredi, Samedi et Dimanche de 12h à 19h	Ouverture au public	caféteria, ateliers artisans, ludothèque, activité sportives et évènements
	Jeudi et Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking
mai 2025	Mercredi, Samedi et Dimanche de 12h à 19h	Ouverture au public	caféteria, ateliers artisans, ludothèque, activité sportives et évènements
	Jeudi et Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking
juin 2025	Mercredi, Samedi et Dimanche de 12h à 19h	Ouverture au public	caféteria, ateliers artisans, ludothèque, activité sportives et évènements
	Jeudi et Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking
juillet 2025	Mercredi, Samedi et Dimanche de 12h à 19h	Ouverture au public	caféteria, ateliers artisans, ludothèque, activité sportives et évènements
	Jeudi et Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking
août 2025	Mercredi, Samedi et Dimanche de 12h à 19h	Ouverture au public	caféteria, ateliers artisans, ludothèque, activité sportives et évènements
	Jeudi et Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking
septembre 2025	Mercredi, Samedi et Dimanche de 12h à 19h	Ouverture au public	caféteria, ateliers artisans, ludothèque, activité sportives et évènements
	Jeudi et Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking
octobre 2025	Mercredi, Samedi et Dimanche de 12h à 19h	Ouverture au public	caféteria, ateliers artisans, ludothèque, activité sportives et évènements
	Jeudi et Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking
novembre 2025	du Lundi au Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking
décembre 2025	du Lundi au Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking
Fermeture du 15/12 au 12/01			
janvier 2026	du Lundi au Vendredi de 10h à 17h	ouverture adhérents	formations, coworking

Afin de faciliter la prise en charge de la sécurité des publics reçus par l'occupant dans le parc départemental Jean Moulin – les Guilands et pour des questions de responsabilité par rapport à l'équipement, il est convenu que l'occupant fournisse à l'équipe du parc un

planning mensuel des évènements et animations précisant l'objet et le lieu de l'animation. Ce planning pourra être diffusé sur le site www.parcinfo.fr. En cas de problème ou de dysfonctionnement, l'occupant est tenu d'en informer le gestionnaire du parc.

Dans le cadre de la démarche usager et de son plan « Accueillir plus, accueillir mieux ! », au parc départemental Jean Moulin – les Guilands, il est demandé à l'occupant de réfléchir à la transmission des effectifs de publics qu'il a reçu comme indicateur de suivi de l'activité du parc en transmettant la fiche d'évaluation (Cf : Annexe 6 - Fiche d'évaluation des animations). La fiche sera transmise par courriel (jmg-animation@seinesaintdenis.fr) au Bureau prévention, accueil, et promotion au Service des Parcs Urbains après chaque animation.

Article 9 : Le règlement intérieur du parc (Cf. Annexe 7 : règlement des parcs)

L'occupant doit se conformer au règlement des parcs de la Seine-Saint-Denis.

Les horaires d'ouverture et de fermeture de la cour carrée devront respecter celles de présence des écogardes du parc (disponibles au 06 35 18 03 80) en ce qui concerne l'accueil du public. En dehors de la présence des écogardes, les activités d'installation et de rangement quotidiennes se feront sous la responsabilité de l'occupant.

Périodes	Horaire de travail de la brigade
De novembre à janvier	9h - 17h45
De mi-février à avril	9h - 19h45
De mai à septembre	9h - 20h30
Octobre	9h - 19h15

Des dérogations pourront être demandées à l'équipe du parc par courriel (jmg-animation@seinesaintdenis.fr) pour une ouverture plus tardive en période estivale. Les évènements ne pourront pas dépasser la limite de 22h. L'occupant devra alors gérer de manière autonome la prévention sécurité du site ainsi que sa fermeture.

Toutefois, pour des questions de sécurité, l'occupant sera alerté par les équipes du parc en cas de fermeture anticipée ou pour intempéries (orage, vents supérieurs à 70km/h, risque d'inondations).

Article 10 : Assurances

L'occupant prendra en charge l'ensemble des risques liés à l'occupation du terrain et de la place de parking mis à disposition.

A ce titre, l'occupant s'engage à souscrire, pendant toute la durée de la présente convention, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue et solvable, une police garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels ou immatériels, qui pourraient être causés aux tiers, du fait notamment :

- Des activités qu'il développe sur le site mis à sa disposition,

- De ses représentants légaux, ses dirigeants, ses préposés, ses partenaires, de toutes les personnes qui sont à son service ou qui lui apportent leur concours,
- Des installations et équipements dont il est locataire ou dont il fait usage.

L'occupant s'engage également à couvrir, pendant toute la durée de la présente convention, une police "dommages aux biens" ou « multirisques », garantissant les dommages, qui pourraient être causés aux locaux, aux installations et équipements mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

L'occupant devra justifier, sans délai dès signature de la présente convention puis chaque année au Département (Service des Parcs Urbains), de l'existence de telles polices d'assurance et du paiement des primes correspondantes par la production d'une attestation d'assurance mentionnant la période de validité des polices. Les attestations seront à envoyer par courriel (jmg.animation@seinesaintdenis.fr).

Article 11 : Entretien, Travaux & Aménagement

Le Département autorise l'occupant à implanter toute installation prévue au projet déposé dans le cadre de l'AMIC par l'occupant. Toute autre installation sera soumise à autorisation préalable et écrite du Département.

Les frais engagés par l'occupant n'ouvriront droit à aucune indemnisation de la part du Département.

11.1 : A la charge de l'occupant

L'occupant s'engage à maintenir les lieux mis à disposition en bon état d'entretien et de réparations locatives. Toute dégradation des locaux ou du matériel provenant de l'occupation des lieux, d'une négligence des associations ou d'un défaut d'entretien devra faire l'objet d'une remise en état aux frais des Associations.

L'occupant s'engage à laisser libre d'accès la voie pompiers et technique et ainsi à ne pas entraver la réalisation de travaux du parc par le Département.

L'occupant ne peut procéder à des travaux d'aménagements, sans approbation préalable et écrite du Département. Il devra produire pour tous travaux d'aménagement, une note technique, et sera responsable de la sécurisation et de la conformité des équipements et ouvrages créés, ainsi que des chantiers organisés.

Après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Département, les travaux ne pourront être réalisés qu'après obtention de tout permis et autorisations réglementaires nécessaires, sachant que la cour carrée est classée en zone N au PLUi en vigueur.

L'occupant s'engage également à respecter les engagements au titre du site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis dont le parc Jean Moulin – les Guilands fait partie. L'ensemble des autorisations devra être transmis au Département.

Dans le délai de trois mois à dater de la fin des travaux, le procès-verbal de réception des travaux, auquel est joint une série de plans de réalisation, devra être obligatoirement transmis au Département.

L'occupant doit souscrire toutes polices d'assurances nécessaires pour la réalisation des travaux, et devra vérifier que tous intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises.

Les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau et d'électricité installés par le Département peuvent être utilisés. Les travaux de raccordement sont à la charge de l'occupant.

Concernant l'entretien et les réparations locatives et conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987 (Cf : Annexe 8 - Extrait du décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif à l'entretien et les réparations locatives), l'occupant doit assurer l'entretien et la maintenance du bien et des installations mis à sa disposition, pendant toute la durée de la convention.

Il s'engage à mettre les moyens nécessaires pour garantir la pérennité et la sécurité sur le site accueillant du public.

L'occupant se charge du nettoyage et de la collecte des déchets du site mis à sa disposition, qu'il achemine au point de collecte de la maison du parc les jours de ramassage.

L'occupant s'engage à mettre en place des bacs de collecte sur le site respectant le tri sélectif et à les vider dans le point de collecte situé au niveau de la maison du parc.

L'occupant réalise une estimation annuelle de son volume de déchets qu'il remet au Département lors de la réunion trimestrielle de fin d'année.

En cas de défaut d'exécution, le Département adressera, par courrier, un rappel à l'ordre à l'occupant. Si ce dernier reste sans réponse de sa part, le Département se réserve le droit de faire nettoyer le site aux frais de l'occupant.

Le Département peut également effectuer ou faire effectuer des visites de contrôle afin de vérifier les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux. L'occupant s'engage à lui donner libre accès en remettant au Département un jeu de clés complet, ainsi que les codes d'accès (alarme anti-intrusion...).

11.2 : A la charge du Département

Le Département procédera aux travaux et grosses réparations au sens des articles 605 et 606 du code civil, nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été mis à disposition, sous réserve que ces grosses réparations ne soient pas imputables à un défaut d'entretien ou à une faute de l'occupant.

Le Département prend à sa charge les coûts afférents à la gestion des déchets dans le cadre de la gestion des déchets du parc.

Dans le cadre de travaux pouvant être effectués au sein du parc, le Département s'engage à informer l'occupant de tout travaux pouvant impacter de manière temporaire l'accès à l'eau et à l'électricité sur la cour carrée.

Article 12 : Sécurité/Sureté – Gardiennage

L'occupant fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du site mis à sa disposition et des équipements et objets entreposés. Le Département ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, dégradations de quelque sorte que ce soit ou détournements dont l'occupant pourrait être victime. Aucune indemnité ne pourra être demandée au Département en contrepartie d'un désordre subi par l'occupant. L'occupant s'engage à porter à la connaissance du Département dans les meilleurs délais

tout fait majeur en lien avec la sûreté et la sécurité du site, l'intégrité des équipements ou tout fait susceptible de porter préjudice aux droits du Département.

Article 13 : Sécurité Incendie et accueil du public

Préalablement à l'utilisation de la cour carrée, l'occupant reconnaît avoir pris connaissance, en présence du Département, des itinéraires d'évacuation et des issues de secours du parc (Cf. Annexe 2 - Plan de la cour carrée).

L'occupant s'engage à mettre en conformité leurs installations soumis à la réglementation des établissements recevant du public (ERP) et a en accepté l'entière responsabilité.

Article 14 : Obligations comptables et administratives

L'occupant s'engage :

- à justifier dans délai, auprès du Département, de la souscription de polices d'assurance en tant qu'occupant, conformément aux modalités décrites à l'article 10,
- à communiquer, sans délai, au Département, la copie des déclarations mentionnées à l'article 2 du décret du 16 août 1901, notamment toutes les modifications intervenues dans les statuts, la composition du conseil d'administration et du bureau, les agréments éventuels,
- à faciliter, à tout moment, le contrôle et l'appréciation par le Département de la réalisation des objectifs sur ses activités et de l'utilisation des subventions reçues, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses ou de tout autre document dont la production serait jugée indispensable.
- à informer, en cas de difficultés financières ou de mise en redressement judiciaire, le Département dans les plus brefs délais.

Article 15 : Obligations de communication

L'occupant s'engage à mentionner clairement le concours du Département sur ses supports de communication et lors de ses différentes initiatives liées à la présente convention. L'occupant utilisera le logo téléchargeable et respectera l'identité visuelle définie sur le site internet du Département : <http://www.seine-saint-denis.fr/Logos-6069.html>. Toute création de support et publication devra respecter les valeurs du Département et être envoyée à la Direction de la Nature, des Paysages et de la Biodiversité.

Article 16 : Modalité de suivi de la convention

Il est demandé à l'occupant d'identifier un interlocuteur privilégié et de transmettre ses coordonnées (téléphone portable, adresse électronique) au service du parc afin de faciliter les échanges.

Une rencontre sera organisée à minima une fois par trimestre, par le Département avec l'occupant, afin de dresser un bilan annuel des activités, de faire le point sur les perspectives pour l'année à venir et des travaux réalisés sur le site.

En cas d'inexécution, de modification des conditions d'exécution ou de retard pris dans l'exécution de la présente convention par l'occupant, pour une raison quelconque, celle-ci

doit en informer le Département sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Département pourra être invité à l'Assemblée Générale de l'occupant autant que de besoin.

Article 17 : Résiliation

La convention pourra être résiliée à tout moment par l'occupant, à charge pour celui-ci d'en avertir le Département trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, le Département pourra résilier la convention de façon anticipée à tout moment en cas de non-respect par l'association d'une des clauses de la convention, trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Il pourra également résilier la convention à tout moment en cas de nécessité justifiée par un motif d'intérêt général.

Article 18 : 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 avant de saisir le juge compétent.

Article 19 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Association Au Milieu, 141 rue Picpus 75012 Paris,
- Le Département, en l'Hôtel du Département de la Seine-Saint-Denis, Hôtel du Département, 93006 BOBIGNY CEDEX

ANNEXES :

- Annexe 1 - Plan masse
- Annexe 2 - Plan de la cour carrée
- Annexe 3 - Etat des lieux d'entrée
- Annexe 4 - Plan de circulation
- Annexe 5 - Note sur l'évaluation du loyer
- Annexe 6 - Fiche d'évaluation des animations
- Annexe 7 - Règlement des parcs
- Annexe 8 - Extrait du décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif à l'entretien et les réparations locatives

Fait en trois exemplaires,

A Bobigny, le

11

Envoyé en préfecture le 06/08/2025

Reçu en préfecture le 06/08/2025

Publié le

ID : 093-229300082-20250806-D2025_055A-AR



Emplacement de la cour carrée dans le parc



Cour carrée (2495m²)

Envoyé en préfecture le 06/08/2025

Reçu en préfecture le 06/08/2025

Publié le

ID : 093-229300082-20250806-D2025_055A-AR



ETAT DES LIEUX D'ENTREE

PARC JEAN-MOULIN - LES GUILANDS

COUR CARREE - BAGNOLET

Terrain en stabilisé délimité par des bordures type travers en bois : état usagé

Réseau d'eau potable et d'eau usée disponibles - chambre munie d'un tampon en fonte : état fonctionnel

Réseau électrique avec armoire prééquipée installée dans le conteneur de l'association : état fonctionnel

Mise à disposition d'une clé d'accès pour l'ouverture et fermeture du portail d'accès technique.

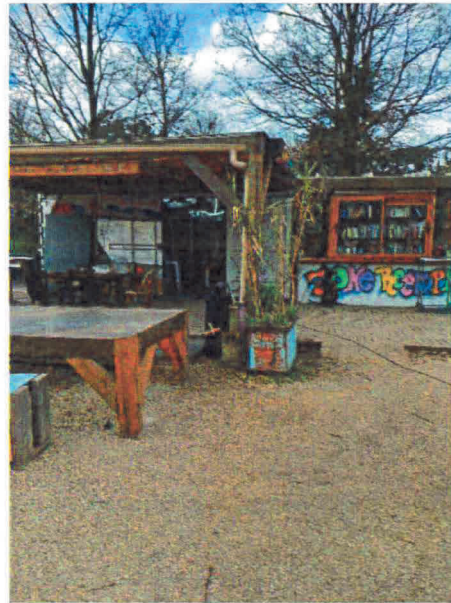
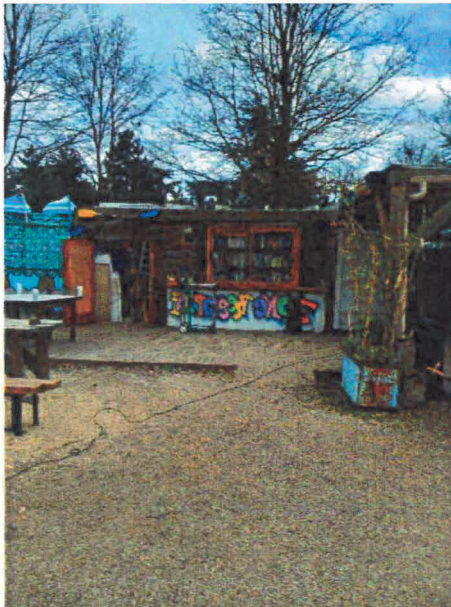
Mise à disposition d'une place de parking identifiée à la bombe dans le parking de la maison du parc Jacqueline Tamanini et du système d'accès par Intratone.

Mise à disposition d'une grande pergola en bois : bon état.

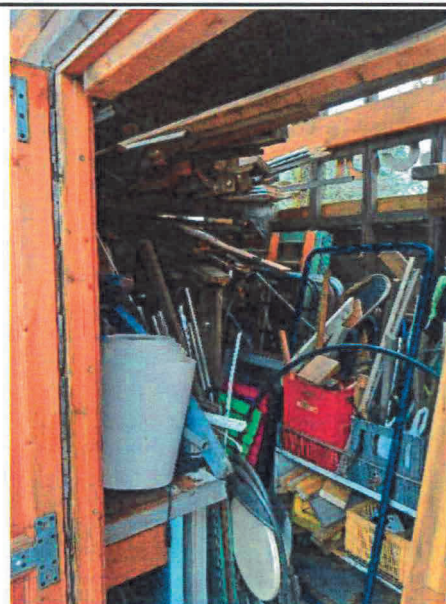
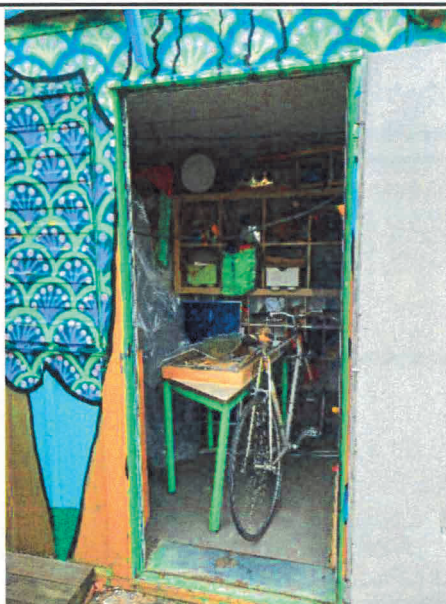
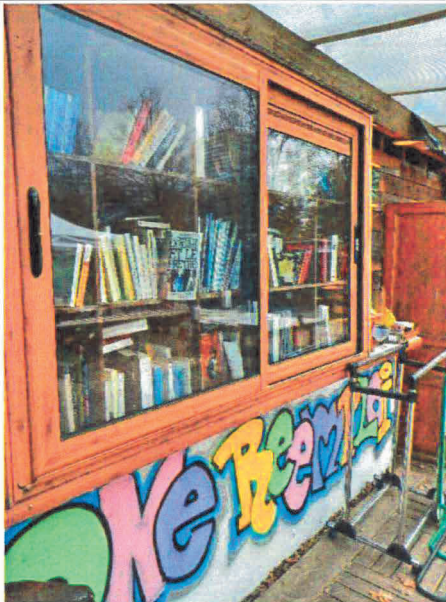
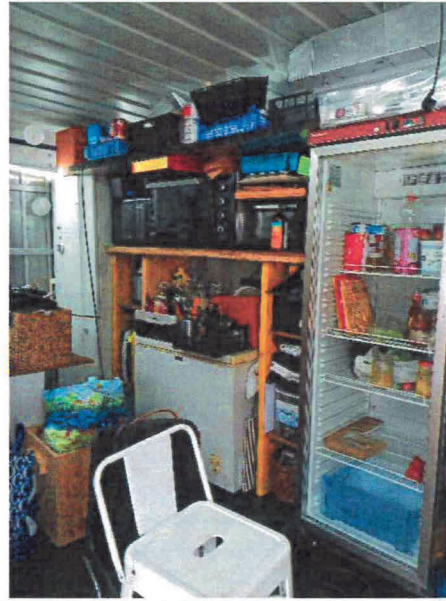
Mise à disposition de 2 barnums de 3m x 3m : état fonctionnel

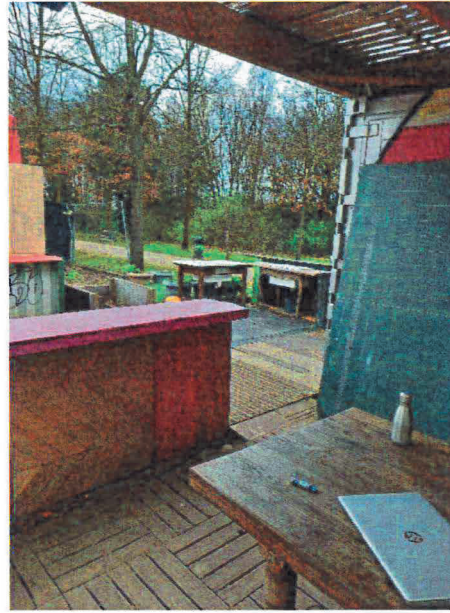
Mise à disposition de barrières de douane : état correct.



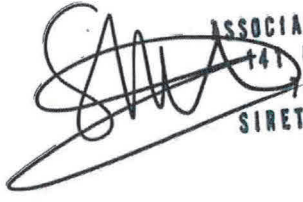
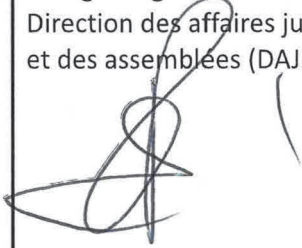








A Bagnolet le 13 Mars 2025

L'association AU MILIEU La Directrice de l'association Estelle Pastout , signataire délégataire de Adrien Pons, Président.  ASSOCIATION AU MILIEU 141 RUE DE PICPUS 75012-PARIS SIRET 89366480500015	Le Département Mamoud BENAHMED Chargé de gestion immobilière Direction des affaires juridiques, de l'immobilier, et des assemblées (DAJIA) 
---	--

PLAN DE CIRCULATION DES VEHICULES

Reçu en préfecture le 06/08/2025
Publié le 09/08/2025
ID : 093-229300082-20250806-D2025_055A-AR

CIRCULATION AUTORISEE

VITESSE LIMITEE A 10 KM/H

MAINTENIR FERMER LE PORTAIL D'ACCES

Lahoucine Ouchaite

Chef du bureau de la Gestion Immobilière
Direction des Affaires Juridiques, de l'Immobilier et des
Assemblées

NOTE À

Réf. : DAJIA/BGI/PC/KP

Affaire suivie par : Pascal Chavaudra
pchavaudra@seinesaintdenis.fr

Téléphone 01 43 93 90 58

Télécopie 01 43 93 86 50

MONSIEUR BRUNO COURTILLIER
CHEF DU SERVICE DU PATRIMOINE
IMMOBILIER

Bobigny, le -3 AVR. 2024

**Objet : VALEUR LOCATIVE D'UNE COUR SITUÉE AU PARC DÉPARTEMENTAL JEAN
MOULIN LES GUILANDS A BAGNOLET**

Vous m'avez saisi afin d'estimer la valeur locative d'une zone technique dite « la Cour Carrée » située dans l'enceinte du parc départemental Jean Moulin Les Guilands à Bagnolet.

Il s'agit d'un espace de 500 m² complètement ouvert.

La valeur locative pour ce type de bien sur cette commune s'élève à 21€/m²/an soit un loyer de 10 500 €/annuel H.T./H.C.

Lahoucine Ouchaite





CHAPITRE 1

VOCATION - ACCÈS - HORAIRES

ARTICLE 1 - Vocation des parcs

Depuis sa création le Département de la Seine Saint-Denis s'est attaché à créer des grands parcs répondant aux attentes et aux besoins de la population de l'ensemble du département.

Les parcs départementaux, placés sous la sauvegarde de leurs usagers, sont entretenus et gardiennés pour faciliter l'accueil des promeneurs, les aider dans leur utilisation du parc et les informer notamment sur le respect de l'environnement.

Ces parcs départementaux sont à la fois :

- des lieux de détente permettant la promenade et toutes les activités de loisirs compatibles avec préservation des parcs et le respect des aspirations de tous et de chacun des usagers.
- des lieux de culture et de découverte notamment du patrimoine naturel.

ARTICLE 2 - Accès

L'accès au parc est réservé aux promeneurs. Les vélos, rollers, trottinettes sont tolérés sur les allées sauf indication contraire.

L'introduction dans les parcs de tout véhicule ou engin à moteur (sauf fauteuil para- médical) est formellement interdite en dehors des parcs de stationnement.

Des autorisations écrites de circulation sont délivrées par la Direction de la Nature, des Paysages et de la Biodiversité aux concessionnaires et aux entreprises en charge de travaux dans le parc. Des autorisations exceptionnelles peuvent également être délivrées par la Direction de la Nature, des Paysages et de la Biodiversité pour des circonstances exceptionnelles : fêtes, manifestations sportives etc...

ARTICLE 3 - Horaires d'ouverture

Les horaires d'ouverture et de fermeture des parcs clos sont affichés aux entrées. La fréquentation de ceux-ci en dehors des heures d'ouverture et notamment la nuit est interdite, quand bien même certains accès resteraient ouverts.

En cas de grosses intempéries ou par nécessité de service, ces horaires pourront être modifiés. Les parcs pourront être temporairement fermés au public partiellement ou en totalité. Le public en sera informé par affichage aux entrées.

CHAPITRE 2

COMPOTEMENT DU PUBLIC

ARTICLE 4 - Tenue du public

Les personnes fréquentant le Parc doivent conserver une tenue décente et un comportement conforme aux bonnes mœurs et à l'ordre public.

ARTICLE 5 - Introduction des chiens

5-1 Dispositions générales.

Afin de ne pas créer un danger ou une gêne pour les visiteurs des parcs, enfants, cyclistes et coureurs à pieds notamment, les chiens doivent être tenus en laisse sur l'ensemble du parc à l'exception des zones de détente autorisées (caniparcs) qui sont localisées sur les plans affichés aux entrées des parcs.

5- 2 Chiens dangereux.

La loi 99.5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux et l'arrêté du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche du 27 avril 1999 établissant la liste des chiens susceptibles d'être dangereux, précisant la différence entre chiens d'attaque et chiens de garde et de défense, prévoient des obligations pour les propriétaires de 2 catégories de chiens :

- Les chiens d'attaque dont l'accès au parc est strictement interdit.
- Les chiens de garde et de défense, qui doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure.
- Les personnes ayant introduit un chien dans les parcs en restent responsables au sens de l'article 1384 du Code Civil et devront en conséquence prendre toutes les mesures utiles pour la sécurité des autres usagers (laisse, muselière, etc.).
- Le propriétaire d'un chien reste responsable des accidents ou incidents provoqués par son chien.

ARTICLE 6 - Secteur protégé

Certains secteurs des parcs sont clos et interdits au public dans la mesure où leur conservation le rend nécessaire, ou bien, dans le cadre de travaux pouvant présenter des dangers pour le public. A cet effet, il est interdit de franchir des barrages ou clôtures et d'enfreindre les défenses affichées.

ARTICLE 7 - Protection de la nature et du patrimoine

Les parcs sont des milieux fragiles : afin d'en conserver les richesses et les beautés, la cueillette des fleurs, des champignons, fruits, baies et branchages, le ramassage du bois même gisant, la collecte des nids ou tout autre prélèvement non soumis à autorisation sont formellement interdits. La collecte des œufs, larves, têtards et la capture de toute espèce animale (poissons notamment) sont strictement interdites même en possession d'un permis de chasse ou de pêche.

L'escalade des arbres est également interdite ainsi que l'emploi de détecteur de métaux.

Les animaux vivants dans les parcs disposent de réservoirs de nourrissage largement suffisant, il est donc interdit de leur distribuer de la nourriture, qui conduit à une dépendance vis à vis de l'homme contraire aux objectifs de développement naturel et le plus souvent à des maladies digestives mortelles.

Pour ne pas altérer le patrimoine, il est interdit de faire des inscriptions ou d'afficher sur tous les supports quelle que soit leur nature (arbres, mobilier, clôture, murs, sols, etc.).

ARTICLE 8 - Les feux

Les feux de toute nature sont interdits y compris réchauds et barbecues.

ARTICLE 9 - Camping

L'installation de tentes (sauf jouet d'enfant) même temporairement n'est pas autorisée dans les parcs départementaux.

Le stationnement de caravanes est strictement interdit y compris sur les parkings.

ARTICLE 10 - Chasse et pêche

La chasse et la pêche sont interdites toute l'année.

ARTICLE 11 - Armes

Afin d'assurer la sécurité des promeneurs, l'introduction et l'usage de frondes, de lance-pierres, d'arcs et de toutes autres armes et engins présentant un risque pour le public, sont formellement interdits. Le tir de pétards est également interdit.

ARTICLE 12 - Appareils sonores

Afin de respecter le calme des lieux, l'usage dans les parcs de transistors, magnétophones ou autres appareils et instruments sonores est interdit, s'il entraîne une gêne pour les autres usagers.

ARTICLE 13 - Propreté du Parc

Les papiers, détritiques et débris, reliefs de pique-nique, etc. doivent obligatoirement être déposés dans les corbeilles prévues à cet effet afin de ne pas salir les parcs. Afin de préserver la qualité des eaux superficielles et la nappe phréatique, il est interdit de faire des vidanges ou de déverser des lubrifiants ou autres polluants sur le sol ou dans les réseaux d'assainissement.

ARTICLE 14 - Circulation des cycles, VTT et rollers

Les cyclistes, vététistes et pratiquants du roller ne sont pas des usagers privilégiés des parcs. La circulation de ces derniers ne saurait constituer un obstacle à la libre promenade ou à la détente des visiteurs à pied. Seules les allées leur sont ouvertes sauf indication contraire. Les zones de sous-bois, les faux chemins et sentes en terrain naturel leur sont interdits.

La vitesse des cyclistes doit être réduite de manière à ne pas créer un danger pour la circulation des piétons.

Le non-respect de ces consignes entraînera l'exclusion immédiate des contrevenants.

ARTICLE 15 - Circulation des véhicules autorisés

La circulation des véhicules munis d'une autorisation délivrée par la Direction de la Nature, des Paysages et de la Biodiversité est soumise au Code de la Route, notamment la conduite d'engins de toute nature nécessitant la possession d'un permis de conduire. La vitesse est strictement limitée à 20 Km/h.

ARTICLE 16 - Les jeux

Les jeux libres et spontanés participent de la vocation normale du Parc : ils sont donc les bienvenus, mais leur exercice ne doit pas être une gêne pour la détente et la promenade des autres utilisateurs du Parc.

Les pelouses ne sont pas des terrains réservés à l'usage sportif : les jeux de balle y sont autorisés dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une activité sportive organisée, les chaussures à crampons sont interdites.

L'accès aux aires de jeux est formellement interdit aux chiens.

ARTICLE 17 - Parcs de stationnement

Les véhicules à moteur devront stationner sur les parkings aménagés à cet effet, les conducteurs respecteront la signalisation en place. Tous les véhicules garés devront avoir le moteur coupé afin d'éviter une pollution superflue dans un espace naturel.

L'initiation et l'apprentissage à la conduite de tous véhicules à moteur ou non sont strictement interdits. L'entretien et la réparation de tous les véhicules à moteur sont également interdits dans les parcs de stationnement.

ARTICLE 18 - Activités contraires à la vocation du Parc

Les activités susceptibles d'incommoder les promeneurs ou de contrarier l'utilisation normale des lieux sont prosrites et susceptibles d'être verbalisées.

Ainsi toutes pratiques sportives non prévues dans le présent règlement (parapente, golf, boomerang, modélisme, cerfs-volants, etc.) sont interdites sauf autorisation spéciale ou lieux prévus à cet effet.

CHAPITRE 3

ACTIVITÉS PARTICULIÈRES

MANIFESTATIONS SPORTIVES

ARTICLE 19 - Activités particulières

Les activités particulières telles que l'offre de services gratuite ou payante, l'exercice d'un commerce, les opérations de photographie ou de cinématographie, etc. à titre commercial ou professionnel, sont subordonnées à la délivrance d'une autorisation spéciale par le Département, pouvant entraîner la perception d'une redevance.

Toute pratique et propagande politique ou religieuse de nature à entraver la libre circulation des personnes ou bien de porter atteinte à la tranquillité et au bon ordre public sont interdites dans le parc.

ARTICLE 20 - Manifestations sportives, folkloriques ou autres

Ces manifestations sont soumises à autorisation écrite préalable.

Les organisateurs seront les seuls responsables des accidents ou dommages causés tant aux personnes qu'aux biens et sous réserve des droits des tiers. En aucun cas la responsabilité du Département ne peut être recherchée.

En cas de dommages causés aux installations des parcs, une réparation aux frais des organisateurs sera effectuée.

Du fait de leur seule demande d'autorisation, les organisateurs sont censés connaître et accepter les dispositions du présent article.

ARTICLE 21 - Accès aux plans d'eau

Toute forme de baignade dans les plans d'eau est interdite y compris pour les chiens.
Par ailleurs pour d'évidentes raisons de sécurité, il est formellement interdit de marcher ou de pratiquer une quelconque activité sur la surface gelée des plans d'eau.

CHAPITRE 4

APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

ARTICLE 22 - Surveillance

Les parcs départementaux appartiennent au domaine public départemental. Les services de police exercent en conséquence leur mission dans les parcs comme dans l'ensemble des lieux publics. Les gardes de la Direction de la Nature, des Paysages et de la Biodiversité sont chargés d'une part de la surveillance des parcs et de l'application du présent règlement et d'autre part de l'accueil et de l'information du public. Ils ont la faculté de constater par procès verbaux les infractions aux dispositions du présent règlement.

Le public est tenu de respecter les observations et recommandations des forces de police et des gardes départementaux sous peine d'expulsion voire de poursuite judiciaire.

ARTICLE 23 - Affichage

Le présent règlement sera affiché aux entrées des parcs départementaux.

CHAPITRE 5

INTEMPÉRIES

ARTICLE 24 - Phénomènes météorologiques

> **Vent** : le parc est fermé dès lors que des rafales constatées sont supérieures ou égales à 70 kilomètres par heure.

> **Gel** : il est formellement interdit de marcher ou de pratiquer une quelconque activité sur la surface gelée des étangs et des mares.

> **Givre** : le parc est fermé en cas de phénomènes de givre généralisé pouvant occasionner la chute de branches et autres dangers.

CHAPITRE 6

RESPONSABILITÉ

ARTICLE 25 - Responsabilité

En aucun cas, la responsabilité du Département ne peut être engagée lors d'accidents ou d'incidents provoqués par l'imprudence des visiteurs ou le non respect du présent règlement.

Les concessionnaires, les entreprises, les associations et les particuliers qui interviennent dans les parcs avec des véhicules dans le cadre d'une activité expressément autorisée par la Direction de la Nature, des Paysages et de la Biodiversité restent seuls responsables des incidents et accidents qu'ils pourraient provoquer.

DEFINITION DE LA NOTION « ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES »
(Extraits du Décret du 26 août 1987)

Art.1^{er} – Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

I – PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

A – JARDINS PRIVATIFS

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines : tailles, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- Remplacement des arbustes : réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

B – AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES :

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux

C – DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CHENEAUX ET GOUTTIERES :

- Dégorgement des conduits

II – OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES

A – SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENETRES :

- Graissage des gonds, paumelles et charnières,
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes

B – VITRAGES :

- Réfection des mastics,
- Remplacement des vitres détériorées.

C – DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :

- Graissage,
- Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.

D – SERRURES ET VEROUS DE SECURITE :

- Graissage,
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

E – GRILLES :

- Nettoyage et graissage,
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III – PARTIES INTERIEURES

A – PLAFONDS, MURS INTERIEURS ET CLOISONS :

- Maintien en état de propreté,
- Menus raccords de peintures et tapisseries : remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique, rebouchage des trous rendus assimilables à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

B – PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVETEMENTS DE SOL :

- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification,
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de tâches et de trous.

C – PLACARDS ET MENUISERIES TELLES QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture, fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV – INSTALLATIONS DE PLOMBERIE**A – CANALISATIONS D'EAU :**

- Dégorgement,
- Remplacement notamment de joints et de colliers

B – CANALISATIONS DE GAZ :

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération,
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement

C – FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISSANCE :

- Vidange

D – CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz,
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et de tuyauterie,
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets,
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

E – EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES :

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V – EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes luminescents, réparations ou remplacement des baguettes ou gaines de protection

VI – AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION**A – ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE :**

- Réfrigération, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

B- MENUES REPARATIONS nécessitées par la dépose des bourrelets**C – GRAISSAGE ET REMPLACEMENT des joints des vidoirs****D – RAMONAGE des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.**