

Convention d'Occupation Temporaire du domaine public

-
n°2023-071

Le Département d'Ille-et-Vilaine, ayant son siège 1 avenue de la Préfecture, CS 24218, 35042 Rennes cedex, représenté par le Président du Conseil départemental, Monsieur Jean-Luc CHENUT, dûment habilité par délibération du Conseil départemental en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de pouvoirs à son profit, (**Annexe 1**) et la délibération de la commission permanente en date du XXX ci-après désigné le « **DEPARTEMENT** » d'une part,

Et

La Ville de Rennes, dont l'identifiant SIRET est le 213 502 388 00019 et dont le siège se situe à Rennes, Hôtel de Ville, place de la Mairie, représentée par Madame Nathalie APPÉRÉ, agissant en qualité de Maire de Rennes en vertu de la délibération n°2020-0098 prise par le Conseil Municipal dans sa séance du 10 juillet 2020, qui a donné délégation de signature, par arrêté de délégation n° 2023-1759 du 9 mars 2023 (5^{ème} Domaine), à Madame Noisette Nadège, 8^{ème} Adjointe aux finances et à l'Administration générale, ci-après désignée dans le corps de l'acte par le vocable "l'occupant" (**Annexe 2**) d'autre part,

Désignés ensemble ci-après « les parties »

Préambule

Le collège Rosa Parks à Rennes fonctionne sur deux sites distincts aux 11 rue du Bourbonnais et 10 rue de Gascogne mis à disposition par la Ville de Rennes au Département d'Ille et Vilaine par procès-verbal. A ce titre, ce dernier en assure l'ensemble des droits et obligations d'un propriétaire.

Dans le cadre de la modification de la carte scolaire, il a été décidé, le 15 décembre 2017, un regroupement des collégiens sur le seul site de Montbarrot (10 rue de Gascogne) à compter de septembre 2019 sans désaffectation du site de Malifeu sis 11 rue du Bourbonnais afin de préserver l'avenir et pouvoir répondre à une évolution des effectifs.

Dans le cadre de leurs échanges réguliers, la Ville de Rennes a sollicité le Département pour un besoin de locaux sur la Ville de Rennes pouvant lui être mis à disposition pour l'accueil du groupe scolaire Guyenne et ce, à compter de septembre 2023, et le temps de faire des travaux dans ce groupe scolaire.

Actuellement, le Département occupe les locaux de l'administration pour la Protection maternelle et infantile (PMI).

La mise à disposition des locaux s'effectue à compter du 23 octobre 2022 pour permettre la réalisation de travaux en amont de l'installation du groupe scolaire Guyenne.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Le Département d'Ille-et-Vilaine consent à l'**OCCUPANT** qui l'accepte, la mise à disposition à titre temporaire des biens immobiliers ci-après désignés appartenant à son domaine public.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition, dans lesquelles la Ville de RENNES est autorisée à occuper et faire usage des locaux situés au **11 rue du BOURBONNAIS à RENNES**.

La présente est faite à titre précaire et révocable pour des motifs d'intérêt général.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

2.1 – Désignation des biens mis à disposition

Le Département met à disposition de l'**OCCUPANT** les biens du Collège MALIFEU, situés au 11, rue du Bourbonnais à Rennes, et sont composés comme suit :

– Externat bâtiment pédagogique :	3 044 m ²
– Demi-pension :	682 m ²
Total	environ 3726 m²
– Places de stationnement (dont une partie des espaces de stationnements étant utilisés par à la PMI)	508 m ²
– Espaces extérieurs (cour, voies, espaces verts,...)	8 071 m ²

L'**OCCUPANT** déclare en avoir parfaite connaissance pour les avoir visités.

Le bâtiment Administration est occupé par le Département d'Ille-et-Vilaine pour la Protection Maternelle et Infantile (PMI) : 229 m² ainsi que 4 places de parking et ne sont pas mis à disposition de l'**OCCUPANT**.

L'**OCCUPANT** dispose de 11 places de parking.

Les plans des locaux mis à disposition sont annexés à la présente convention. (**Annexe 3**)

ARTICLE 3 - DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

3-1 - État des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement, le **DEPARTEMENT** communique à l'**OCCUPANT**, un état des risques et pollutions établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Cet état est demeuré ci-annexé après mention et l'**OCCUPANT** déclare en avoir pris connaissance. Le **DEPARTEMENT** déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux mis à disposition n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

3-2 - Diagnostic technique amiante

Conformément aux dispositions des articles R.1334-25 et R.1334-28 du Code de la santé publique, le **DEPARTEMENT** déclare avoir constitué le "Dossier Technique Amiante" défini à l'article R.1334-26 du Code de la santé publique.

Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées aux articles R. 1334-29-4 à R1334-29-7 du Code de la santé publique **L'OCCUPANT** sera réputé être informé de la réglementation en vigueur. Cet état est demeuré ci-annexé, **L'OCCUPANT** déclare en avoir pris connaissance.

3-3 - Rapport de l'installation intérieure d'électricité

Un état de l'installation intérieure d'électricité des locaux objets des présentes a été établi et sera annexé.

L'OCCUPANT sera réputé être informé de la réglementation en vigueur. Cet état sera annexé ultérieurement à la réception de ce dernier.

3-4 - Contrôle de la légionellose

Depuis l'arrêté du 1^{er} février 2010, la surveillance annuelle de la légionnelle est obligatoire dans les réseaux collectifs des Etablissements Recevant du Public (ERP). Un état de contrôle de la légionellose a été établi par **le propriétaire**. **L'occupant** sera réputé être informé de la réglementation en vigueur. **L'OCCUPANT** aura à sa charge de réaliser les prochains contrôles annuels obligatoires.

3-5 Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

- Information en **ANNEXE 4 Descriptif Géorisques** ;

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes :

- Information en **ANNEXE 4 Descriptif Géorisques** ;

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes :

- Information en **ANNEXE 4 Descriptif Géorisques** ;

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance des informations ci-dessus et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

L'ensemble des diagnostics obligatoires sont et seront inclus dans le dossier de diagnostic technique (DDT) annexé aux présentes (**Annexe 4**).

ARTICLE 4- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - SECURITE

D'après le règlement de sécurité, en ses dispositions générales et particulières et l'arrêté du 22 juin 1990 portant approbation de dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Les ERP sont classés en catégories et en type qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques,

L'établissement objet des présentes étant classé Etablissement Recevant du Public (ERP) Type R :

- Externat bâtiment dur : ERP 3ème catégorie
- Demi-pension : ERP 4ème catégorie

Le bâtiment restauration est classé Etablissement Recevant du Public (ERP) Type N.

Cf. pv de visite périodique en date du 03/02/2017. (**ANNEXE 5**).

L'OCCUPANT, préalablement à l'utilisation des locaux reconnaît avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité, ainsi que des consignes particulières et s'engage à les appliquer, ainsi que les consignes spécifiques qui pourraient être données compte tenu de l'activité envisagée pour le bâtiment d'enseignement et pour le bâtiment restauration.

Un exemplaire du procès verbal de la commission de sécurité sera transmis au **DEPARTEMENT**.

ARTICLE 5 – VOIE D'ACCES

L'entrée sur le site se fait par la rue du Bourbonnais.

L'accès par véhicule à ces locaux, devra se faire par l'allée de desserte, située rue du Bourbonnais, puis par le portail Est du collège.

L'OCCUPANT définira, en commun accord, les modalités d'accès de la PMI lors de l'arrivée du Groupe Scolaire.

ARTICLE 6 - DESTINATION

Les locaux mis à disposition de **L'OCCUPANT** sont utilisés pour l'accueil du groupe scolaire Guyenne (école maternelle dans le bâtiment de l'externat et le service de restauration dans le bâtiment de restauration).

Toute modification de l'activité devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Aucune autre destination ne peut être donnée à ces locaux, sauf accord entre les parties.

ARTICLE 7 – MODALITES D'UTILISATION DES LOCAUX

Sous peine de résiliation immédiate, l'occupation ne pourra porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et à l'hygiène publique. Aucune nuisance sonore de quelque nature que ce soit n'est autorisée.

Le **DEPARTEMENT** pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier, notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

ARTICLE 8 – CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

L'OCCUPANT s'engage à occuper personnellement et sans discontinuité les lieux mis à leur disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite.

La présente convention est accordée en exclusivité et ne pourra être rétrocédée.

Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate.

ARTICLE 9 – ETAT DES LIEUX

L'OCCUPANT prendra les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du **DEPARTEMENT** aucune réparation de quelque nature que ce soit ni transformation ou remise en état.

Un état des lieux d'entrée sera réalisé entre les parties à l'issue des travaux réalisés par la Ville de Rennes.

Un état des lieux de sortie sera réalisé à la fin de la présente convention.

ARTICLE 10 – DUREE DU TITRE D’OCCUPATION

La présente convention est consentie et acceptée à compter du 24 octobre 2022 jusqu'au 31 août 2025. Aux termes de la présente convention une prolongation par avenant pourra être conclue dans la limite de deux reconductions (1) d'un mois.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS FINANCIERES

11.1. : Redevance d’occupation

Cette mise à disposition est consentie à titre gratuit, conformément aux dispositions de l'article L. 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

11.2. : Impôts, charges et contributions

L'OCCUPANT devra acquitter les charges, les impôts, contributions et taxes auxquelles il pourrait être soumis.

11.3. Charges

L'OCCUPANT contractera directement ses abonnements pour l'eau et le chauffage urbain.

L'OCCUPANT refacturera au **DEPARTEMENT** les consommations d'eau et de chauffage urbain pour le bâtiment de la PMI au prorata surfaces.

Les dépenses d'abonnement, de consommation de l'électricité seront prises en charge par le **DEPARTEMENT** et refacturées à **L'OCCUPANT** au prorata surface.

L'OCCUPANT s'engage vis-à-vis du Département à effectuer les démarches nécessaires à la reprise de l'abonnement électricité dès qu'il lui sera possible.

Un avenant à la convention viendra modifier et formaliser les modalités de gestion et refacturation au DEPARTEMENT pour les locaux occupés par la PMI.

ARTICLE 12 –OBLIGATIONS DES PARTIES

12.1 Clauses générales

Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil, **L'OCCUPANT** supportera pour les biens mis à sa disposition y compris les installations techniques communes (chaufferie et installations électriques dont le TGBT) :

- Toutes les réparations locatives, les travaux de réfection et les travaux d'entretien que ceux-ci soient afférents aux biens mis à disposition.
- Les dépenses d'entretien courant et de nettoyage des locaux, de maintenance, d'exploitation, de réparation, de remplacement, d'amélioration et de mise en conformité et mise aux normes afférentes aux installations techniques des locaux et à ses équipements techniques.
L'occupant réalisera les contrôles réglementaires et obligatoires sur l'ensemble des équipements des locaux mis à disposition.
- Toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations d'entretien soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel, quand bien même ces dépenses relèveraient de l'article 606 du Code civil.
- Les dépenses relatives à l'entretien des espaces verts.

L'OCCUPANT s'engage à :

- remettre en état les locaux après utilisation,
- suivre les règles d'hygiène et de désinfections en vigueur faire leur affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations de tiers concernant leur activité.
- user paisiblement des locaux mis à disposition suivant leur destination.
- organiser la circulation et la sécurité sur le site,
- veiller à l'ouverture et la fermeture du site,
- répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du présent titre dans les locaux dont ils ont la jouissance exclusive,
- informer le **DEPARTEMENT** immédiatement et par écrit de toutes réparations, dégradations ou dépréciations qui se seraient produites dans les lieux mis à disposition,
- si besoin, laisser exécuter dans les lieux mis à disposition les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux mis à disposition. Les dispositions des 2e et 3e alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux.

Il est convenu d'accorder un droit de passage spécifique aux locaux techniques aux services du Département en cas de besoin.

Le Département informera l'Occupant en amont de son passage pour déterminer le moment le plus adéquat en lien avec l'activité de l'Occupant.

Il est impératif de ne pas débrancher l'équipement réseau situé dans le local technique du Bâtiment pédagogique principal.

LE DEPARTEMENT s'engage à :

- Mettre à disposition de **L'OCCUPANT** des locaux en bon état d'usage et de réparation ;
- Le Département fournira des clés à **L'OCCUPANT** pour la durée de la présente convention. Ces clés permettent l'accès aux installations sur la durée de la mise à disposition.
- assurer à **L'OCCUPANT** la jouissance paisible des surfaces mises à disposition et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- à sa charge réaliser les travaux visés à l'article 606 du Code civil, c'est à dire : « *les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.* »

Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, le **DEPARTEMENT** aura également à sa charge les dépenses relatives aux travaux ayant pour but de remédier à la vétusté ou en conformité avec la réglementation, réalisée dans les lieux mis à disposition ou dans l'immeuble dans lequel se trouvent.

Le cas échéant, le **DEPARTEMENT** supportera les éventuels honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés.

Il est convenu que le Département n'assure pas d'astreinte sur le bien mis à disposition.

Toute demande relative à la gestion du site doit être adressée :
A l'agence départementale du Pays de Rennes – Service construction
Village des Collectivités
1, Avenue de Tizé
35235 Thorigné Fouillard - 02-99-02-49-12

12.2 Clauses particulières

La présente convention autorise L'OCCUPANT à réaliser des travaux liés à l'installation du groupe scolaire Guyenne sur le bâtiment principal, la restauration et la clôture de la cour.
L'OCCUPANT transmettra au **DEPARTEMENT** la déclaration de travaux dès qu'elle sera déposée.

Les travaux seront exécutés sous la responsabilité, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant.

Un barriérage sera installé dans la cour pour le stockage du matériel.

Les travaux sont programmés à compter de la prise d'effet de la présente convention jusqu'en juin 2023.

L'OCCUPANT fournira également le DPE ainsi que le rapport de conformité des installations électriques après travaux ainsi que le procès-verbal de la Commission Communale de Sécurité et d'Accessibilité.

L'**OCCUPANT** devra faire son affaire personnelle de l'obtention à ses frais et sous sa responsabilité, des autorisations administratives ou autres nécessaires à la réalisation des travaux projetés ainsi que du paiement des frais et droits y afférents.

Les travaux devront être exécutés aux frais et risques de l'**OCCUPANT** et si nécessaire sous la surveillance d'un architecte, et/ou d'un bureau d'études techniques et/ou d'un bureau de contrôle, dont les honoraires seront supportés par lui

L'**OCCUPANT** devra faire exécuter les travaux par des entreprises qualifiées, titulaires des assurances adéquates. Les travaux devront être réalisés en conformité avec les règles de l'art, les normes et réglementations en vigueur.

L'**OCCUPANT** supportera toutes les conséquences pouvant résulter de l'exécution de ces travaux notamment au regard de la conformité des locaux aux réglementations applicables en matière d'hygiène, de sécurité, droit du travail...

Il fera en sorte que le **DEPARTEMENT** ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par l'**OCCUPANT** pendant la validité de la présente convention deviendront, lors de son départ, acquis au titre de la propriété.

ARTICLE 13 – GESTION DES DECHETS

L'**OCCUPANT** fait son affaire personnelle de la collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères et cartons ainsi que l'enlèvement des déchets produits par le public aux abords de l'établissement.

ARTICLE 14 – SURVEILLANCE DES LOCAUX :

L'**OCCUPANT** fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du bien mis à disposition par le **DEPARTEMENT**, celui-ci ne pouvant, en aucun cas et à aucun titre, être tenue pour responsable des vols, détournements ou autres actes à caractère délictueux ou criminel dont l'**OCCUPANT**, ses préposés, ses usagers ou tout tiers pourraient être victimes dans les locaux.

ARTICLE 15 – ASSURANCES :

Les responsabilités respectives du **DEPARTEMENT** et de l'**OCCUPANT** sont celles résultant des principes de droit commun sans qu'il soit apporté de dérogation à ces principes, notamment en termes de renonciation à recours.

En conséquence de quoi :

Le **DEPARTEMENT** devra assurer les risques de dommages et de responsabilité inhérents à sa qualité de propriétaire des bâtiments objet de la présente convention.

L'**OCCUPANT** devra souscrire les contrats d'assurance garantissant les dommages dont il pourrait être déclaré responsable ou affectant ses propres biens et en particulier :

Les risques locatifs pour les bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention, et le cas échéant, les risques locatifs supplémentaires.

Les biens se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention lui appartenant ou dont il a la garde ou l'usage à quelque titre que ce soit.

Ses propres préjudices financiers et notamment les pertes d'exploitation ou pertes de jouissance qu'il peut subir dans l'exploitation de ses activités.

Les responsabilités pouvant lui incomber du fait des dommages causés aux tiers ou usagers ou au Département imputables à l'occupation des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention ou imputables à ses activités ainsi qu'aux travaux qu'il fera exécuter avant son exploitation des bâtiments.

Les contrats d'assurance de dommages souscrits par l'**OCCUPANT** devront obligatoirement comporter les garanties ou clauses suivantes :

Evénements assurés :

Incendie – Explosion – Foudre
Dommages électriques
Dégâts des eaux et fluides – Fumées
Attentat – Vandalisme
Bris de glace

Recours des voisins, tiers, locataires

Les montants de garanties devront être suffisants au regard des risques encourus ; tout découvert de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de franchises ne sera opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

Chacune des parties devra pouvoir justifier la souscription de contrats d'assurance répondant aux obligations ci-avant à la première demande de l'autre partie. L'**OCCUPANT** s'engage à fournir dès à présent et au début de chaque année une attestation d'assurances au **DEPARTEMENT**.

Il est rappelé qu'au titre de la présente convention, aucune clause de renonciation à recours n'est consentie par l'une ou l'autre des parties qui devront donc assurer respectivement les risques qu'elles encourent.

ARTICLE 16 - AVENANT

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention définie d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant mis à leur signature.

Cet avenant ne pourra pas modifier l'économie générale de la convention.

ARTICLE 17 – CESSION, SOUS LOCATION OU HEBERGEMENT

Il est interdit à l'OCCUPANT :

- de céder son droit à la présente convention.

ARTICLE 18 – RESILIATION

La présente convention peut être dénoncée :

- Par le Département, à tout moment, pour cas de force majeure ou pour des motifs d'intérêt général, par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'**OCCUPANT**.
- Par le Département, à tout moment, pour non-respect des engagements ci-dessus, après en avoir fait état par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'**OCCUPANT**.
- Par l'**OCCUPANT**, à tout moment à charge pour lui d'en prévenir le Département au moins trois (3) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception,

ARTICLE 19 - FIN DE LA CONVENTION

Au terme de la présente convention, l'**OCCUPANT** doit restituer les clefs à l'agence départementale et remettre les locaux en bon état, libres de toute occupation, vidés de tous meubles lui appartenant, nettoyés et débarrassés.

Un état des lieux contradictoire est effectué lors de la restitution des lieux. En cas de dégradation, la remise en état est à la charge de l'**OCCUPANT**.

ARTICLE 20 – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige relatif à l'objet, l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'emploieront à le solutionner de manière amiable au cours d'une phase préalable de conciliation.

A défaut de règlement amiable, tout litige relatif à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de Rennes.

Tribunal administratif de RENNES :
Hôtel de Bizien
3, Contour de la Motte - CS44416
35044 Rennes Cedex
Téléphone : 02 23 21 28 28
Télécopie : 02 99 63 56 84
Courriel : greffe.ta-rennes@juradm.fr

Sont annexés à la présente convention :

Annexe 1 : Délibération du Conseil départemental en date du 1^{er} juillet 2021

Annexe 2 : Délibération de la Ville de RENNES

Annexe 3 : Plans

Annexe 4 : Dossier de diagnostics techniques

Annexe 5 : PV de visite périodique en date du 03/02/2017

Fait en deux exemplaires originaux,

A Rennes, le

Le Président du Département d'Ille-et-Vilaine

Pour la Ville de Rennes, l'Adjointe
déléguée aux finances et à l'administration
générale,

Jean-Luc CHENUT

Nadège NOISETTE