

**Séance ordinaire du
mardi 26 mars 2024**

L'an deux-mille-vingt-quatre et le vingt-six mars, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 65

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Montpellier

**Patrimoine municipal et
sobriété énergétique**

Présents :

Taslime AKBARALY, Nadia AKIL, Georges ARDISSON, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Caroline DUFOIX, Hind EMAD, Maryse FAYE, Clare HART, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN.

Absent(es) ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Eddine ARIZTEGUI ayant donné pouvoir à Marie MASSART, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Julie FRÈCHE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Clara GIMENEZ ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Serge GUISEPPIN ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Mylvia HOUGUET ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Radia TIKOUK ayant donné pouvoir à Stéphane JOUAULT, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA, Alban ZANCHIELLO ayant donné pouvoir à Sébastien COTE.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Mohed ALTRAD, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Flora LABOURIER, Mustapha MAJDOUL, Coralie MANTION, Patricia MIRALLES, Clothilde OLLIER, Catherine RIBOT, Philippe SAUREL, Célia SERRANO, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE

**Conventions d'occupation de locaux propriété de la Ville rue de l'Abbé de l'Epée
et rue de Clémentville au profit du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de
Montpellier - Approbation - Autorisation de signature**

Madame Agnès SAURAT, Adjointe au Maire, rapporte :

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine, la Ville de Montpellier met à disposition du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Montpellier, un certain nombre de biens dont elle est propriétaire ou locataire. Les conventions de mise à disposition de locaux au profit de deux Clubs de l'Âge d'Or, gérés par le CCAS depuis plus de douze ans, sont arrivées à échéance le 31 décembre 2022. Les activités des Clubs de l'Âge d'Or se sont poursuivies et la Ville souhaite faire perdurer son aide au CCAS afin de maintenir ces lieux de rencontres et d'échanges importants.

Il est proposé de procéder à la régularisation de l'occupation de ces locaux selon les modalités ci-après :

- Club Jeanne-Galzy : convention d'occupation temporaire du domaine public pour la mise à disposition des locaux situés 14 rue de Clémentville, à compter du 1^{er} janvier 2023 pour 6 ans jusqu'au 31 décembre 2028, en contrepartie d'une redevance annuelle de 17 280 € ;
- Club de La Treille : convention d'occupation temporaire du domaine public pour la mise à disposition de locaux situés 8 rue Abbé de l'Epée, à compter du 1^{er} janvier 2023, jusqu'au 31 décembre 2028, en contrepartie d'un loyer annuel de 18 335, 40 € ;

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver les termes des conventions de location pour les locaux susvisés ;
- De dire que les recettes sont inscrites au budget de la Ville de Montpellier ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer les conventions ainsi que tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 49 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 8 avril 2024

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 9 avril 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- convention Galzy 2023.doc

- convention Treille 2023.doc

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20240326-264526-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 08/04/24
Réception en Préfecture : 08/04/24

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de MONTPELLIER,

Domiciliée 1 place Georges Frêche, 34 000 MONTPELLIER,
Représentée par Madame Agnès SAURAT, Adjointe au Maire déléguée au
Patrimoine municipal et à la Sobriété Energétique, dûment habilitée par
délibération du, »

Ci-après désignée « La Ville »,

D'UNE PART,

ET :

Le Centre Communal d'Action Sociale,

Domicilié 125 place Thermidor, 34000 MONTPELLIER
Représenté par son président en exercice, Michel CALVO, dûment habilité,

Ci-après désignée « Le preneur »,

D'AUTRE PART.

Lesquels préalablement à la convention, objet des présentes, ont exposé ce qui
suit :

La Ville de Montpellier, propriétaire du bien cadastré KR 338-339 et situé 14 rue
de Clémentville à Montpellier, met à disposition du Centre Communal d'Action
Sociale ce bien depuis 2007 afin d'y loger le Club De L'Age Dor « Jeanne Galzy ». La
dernière convention de location est arrivée à terme le 31 décembre 2022. La
Ville souhaite poursuivre son aide au CCAS afin de maintenir ces lieux de
rencontres et d'échanges que représentent les clubs de l'Age d'Or. Il est donc
proposé de soutenir ces activités par la signature d'une nouvelle convention de
location.

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de mise à disposition
des locaux.

La Ville de Montpellier est propriétaire du bien situé :

Paraphe Ville

Paraphe Preneur

14 rue de Clémentville
34070 Montpellier

qui appartient à son domaine public.

Elle accepte de le louer au preneur dans les conditions prévues à la présente convention et conformément aux dispositions de l'article 1708 et suivants du code civil.

Article 1 -Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le preneur est autorisé à occuper les locaux susvisés. Cette occupation sera autorisée dans les conditions ci-après.

Article 2 - Dispositions concernant les lieux loués

2.1 - Description des biens mis à disposition

La Ville de Montpellier met à la location du preneur les lieux ci-après désignés :

14 rue de Clémentville
34070 Montpellier

Les lieux loués, d'une superficie de 120 m², sont situés dans un bâtiment jumelé avec une maison de quartier, sur une parcelle de 436 m².

Le preneur déclare les connaître parfaitement.

2.3 - Etat des lieux

2.3.1 - Etat des lieux entrant

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé contradictoirement et joint en annexe de la convention.

Le preneur s'engage à maintenir les lieux en parfait état.

2.3.2 - Etat des lieux sortant

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement au moment du départ du preneur.

Article 3 - Durée

La présente convention de mise à disposition est consentie pour une durée de 6 ans.

Elle prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2023 et se terminera le 31 décembre 2028.

Elle ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

Un exemplaire original de la présente convention sera remis au preneur qui s'engage à le dater, le signer et le retourner à la Ville de Montpellier dans un délai maximum d'un mois.

Article 4 - Redevance et charges

4.1 - Redevance

La présente convention est acceptée et consentie moyennant une redevance annuelle de 17 280 euros.

4.2 - Révision du loyer

Le montant de la redevance sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de la présente convention en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) calculé par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2023, 132, 15.

En cas de variation à la baisse des indices, aucune réduction de la redevance ne sera pratiquée. Le montant de la redevance de l'année précédente sera reconduit.

4.3 - Charges

Le preneur acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières et en général, toutes les charges notamment : eau, chauffage, électricité, climatisation, taxe des ordures ménagères ainsi que les taxes mises habituellement à la charge des locataires, le tout de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces différents sujets.

Article 5 - Obligations du preneur

5.1 - Conditions d'utilisation des locaux et sécurité des lieux

5. 1. 1 - Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations, administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que la Commune ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre la Commune, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Pendant toute la durée de la convention d'occupation, l'occupant devra laisser les représentants de la Ville pouvoir visiter les lieux à tout moment pour s'assurer de leur état, pour réaliser tout travaux relevant de sa responsabilité et fournir à la première demande de la Ville toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de la convention.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, aucun aménagement intérieur ou extérieur sans l'autorisation préalable et écrite de la Ville de Montpellier.

En cas de mise en place d'une alarme par le preneur, celui-ci s'engage à communiquer immédiatement le code à la Ville. Le matériel devra être désinstallé et les murs remis en l'état à la fin de la convention ou en cas de résiliation.

5.2 - Entretien des locaux

Les locaux loués doivent être tenus en bon état et leur utilisation s'effectuera dans le respect des lieux, de l'ordre public et de l'hygiène.

Le preneur s'engage à supporter les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil lorsqu'elles s'avéreront nécessaires.

Il devra notamment :

- assurer l'entretien courant des locaux et de ses éléments d'équipement, ainsi que les menues réparations nécessaires ;
- nettoyer et dégorger les conduits de descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières ;
- entretenir les petites parties mécaniques des portes et fenêtres et notamment réaliser le graissage des gonds et des charnières, les menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture, le remplacement des clefs égarées ou abîmées ;
- le remplacement des vitres détériorées ;
- le maintien en état de propreté des plafonds, murs et cloisons, notamment le rebouchage des trous éventuellement faits ;
- entretenir les revêtements de sol ;
- entretenir les installations de plomberie, de chauffage, climatisation, ventilation, les canalisations de gaz, le remplacement de certains éléments de chauffage et de robinetterie ;
- entretenir certains éléments d'équipement électrique, dont notamment le remplacement des ampoules, interrupteurs, prises de courant, fusibles, baguettes ou gaines de protection.

Dans le cas où les locaux comporteraient des équipements nécessitant des vérifications périodiques obligatoires (installations électriques, installations gaz, chaudières, portes automatiques, extincteurs, ...), le preneur s'engage à les réaliser et à transmettre à la Ville le rapport de vérification.

Si le rapport fait état de travaux à réaliser qui relèvent du locataire au sens de l'article 1754 du Code civil, le preneur a l'obligation de les effectuer avant le terme de la convention. A défaut, la Ville fera réaliser ces travaux aux frais exclusifs du preneur.

Dans le cadre de réparations importantes (gros œuvre, étanchéité et celles nécessaires au bon fonctionnement des équipements), l'occupant devra laisser les représentants de la Ville, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux pour diagnostiquer et réaliser les réparations ou travaux.

5.3 - Clauses particulières

En cas de modification dans l'usage des locaux occupés, le Preneur devra s'assurer de la mise en conformité de ces locaux au règlement de sécurité et d'accessibilité.

Conformément à l'article R-123-23 du Code de la Construction, le Preneur est tenu de s'assurer que les installations et les équipements sont maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions de la réglementation relatives à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (PE, 5^e catégorie).

De même pour les locaux de travail relevant du code du travail.

Le Preneur s'engage en particulier à :

- Faire vérifier tous les ans, les installations électriques, de gaz et de chauffage, par un organisme agréé,
- Faire vérifier tous les ans, les moyens de secours (extincteurs, alarmes) par un technicien compétent.

Par ailleurs, le contrôle exercé par la commission de sécurité ne la dégage pas des responsabilités qui lui incombent personnellement.

Article 6 - Assurances

L'occupant s'engage à souscrire une police d'assurance multirisque et responsabilité civile couvrant les personnes et les locaux pour tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans les locaux y compris ceux causés aux tiers.

Il aura ainsi l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tout tiers pouvant se trouver

dans les lieux objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens, durant l'utilisation par l'occupant.

Une copie de la police d'assurance sera adressée par l'occupant aux services de la Ville à l'adresse suivante :

Ville de Montpellier
Pôle Solidarité
Service vie associative
1 place Georges Frêche
34 267 MONTPELLIER Cedex 2

Article 7 - Cession - sous-location

La présente convention est consentie à titre strictement personnel .

A ce titre, aucune sous occupation au bénéfice d'un tiers à la présente convention ne pourra être organisée par l'occupant sauf autorisation expresse et préalable de la Commune.

L'occupant ne pourra céder son droit d'occupation, ni en partie ni en totalité sous peine de résiliation de la présente convention.

Article 8 - Modification - Résiliation - Fin de convention

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signée par les personnes dûment habilitées à cet effet.

La Ville pourra mettre fin à la présente convention en cas de non-exécution par l'occupant de quelconque de ses engagements définis dans la présente convention.

En cas de non-exécution par l'occupant de l'un quelconque de ses engagements définis dans la présente convention , la Ville procédera à une mise en demeure de l'occupant par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra judiciaire.

Si dans un délai d'un mois la mise en demeure n'a pas été suivie d'effets et que les observations de l'occupant ne s'avèrent pas fondées, la Ville lui notifiera la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte extra judiciaire. Elle pourra dès lors demander au juge administratif des référés l'expulsion de l'occupant sans titre.Ce dernier sera tenu de verser dès notification de la résiliation de la convention et jusqu'à son départ, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer, au prorata de l'occupation.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par le preneur. Dans ce cas, il sera tenu de prévenir la Ville par lettre recommandée avec accusé réception, dans un délai de 3 mois.

Article 9 - Restitution des locaux

Au terme du contrat, un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué et le preneur procédera à la restitution des locaux et à la remise des clés.

A cette fin, il convient que le preneur prenne contact avec la Ville dans un délai minimum d'un mois, afin de convenir d'un rendez-vous.

A défaut, il sera procédé à la reprise effective du local par la Ville après ouverture en présence d'un huissier diligenté à établir aux frais du preneur un inventaire des objets déposés.

Ceux-ci seront tenus à la disposition du preneur pendant un délai de trente jours. Passé ce délai, les objets sans valeur seront détruits et ceux susceptibles d'être réutilisés seront remis au Centre Communal d'Action Sociale de Montpellier.

L'occupant devra restituer les lieux et ses abords libres de toute occupation et débarrassés de tous mobiliers, détritrus divers, marchandises et en parfait état de propreté.

En cas de dégradations, dégâts, abandon de détritrus divers ou autres, la Ville procédera à la remise en état des locaux à la charge du preneur sur présentation de justificatifs (devis, factures).

Article 10 - Litiges

La Ville et le preneur s'efforceront de régler à l'amiable tout différend résultant de l'exécution de la présente convention avant d'engager une procédure devant le Tribunal administratif de Montpellier.

Fait à Montpellier,
le

Pour la Ville

Pour Monsieur le Maire et par
délégation,
L'Adjointe déléguée au Patrimoine
municipale et à la Sobriété
Energétique,

Agnès SAURAT

Pour le preneur,

Pour le CCAS de Montpellier:
Le Vice-Président

Michel CALVO



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de MONTPELLIER,

Domiciliée 1 place Georges Frêche, 34 000 MONTPELLIER,
Représentée par Madame Agnès SAURAT, Adjointe au Maire déléguée au
Patrimoine municipal et à la Sobriété Energétique, dûment habilitée par
délibération du, »

Ci-après désignée « La Ville »,

D'UNE PART,

ET :

Le Centre Communal d'Action Sociale,

Domicilié 125 place Thermidor, 34000 MONTPELLIER
Représenté par son président en exercice, Michel CALVO, dûment habilité,

Ci-après désignée « Le preneur »,

D'AUTRE PART.

Lesquels préalablement à la convention, objet des présentes, ont exposé ce qui
suit :

La Ville de Montpellier, propriétaire du bien cadastré BR 619 et situé 8 rue de
l'Abbé de l'Epée à Montpellier, met à disposition du Centre Communal d'Action
Sociale ce bien depuis 2007 afin d'y loger le Club De L'Age Dor « la Treille ». La
dernière convention de location est arrivée à terme le 31 décembre 2022. La Ville
souhaite poursuivre son aide au CCAS afin de maintenir ces lieux de rencontres et
d'échanges que représentent les clubs de l'Age d'Or. Il est donc proposé de
soutenir ces activités par la signature d'une nouvelle convention de location.

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de mise à disposition
des locaux.

La Ville de Montpellier est propriétaire du bien situé :

8 rue de l'Abbé de l'Epée
34000 Montpellier

qui appartient à son domaine public.

Elle accepte de le louer au preneur dans les conditions prévues à la présente convention et conformément aux dispositions de l'article 1708 et suivants du code civil.

Article 1 -Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le preneur est autorisé à occuper les locaux susvisés. Cette occupation sera autorisée dans les conditions ci-après.

Article 2 - Dispositions concernant les lieux loués

2.1 - Description des biens mis à disposition

La Ville de Montpellier met à la location du preneur les lieux ci-après désignés :

8 rue de l'Abbé de l'Epée
34000 Montpellier

Les lieux loués, d'une superficie de 86 m², sont situés au Rez de chaussée d'une maison de maître d'une surface totale de 280 m², sur une parcelle de 415 m².
Le preneur bénéficie également de la jouissance d'un jardin privatif.

Le preneur déclare les connaître parfaitement.

2.3 - Etat des lieux

2.3.1 - Etat des lieux entrant

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé contradictoirement et joint en annexe de la convention.

Le preneur s'engage à maintenir les lieux en parfait état.

2.3.2 - Etat des lieux sortant

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement au moment du départ du preneur.

Article 3 - Durée

La présente convention de mise à disposition est consentie pour une durée de six ans.

Elle prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2023 et se terminera le 31 décembre 2028.

Elle ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

Un exemplaire original de la présente convention sera remis au preneur qui s'engage à le dater, le signer et le retourner à la Ville de Montpellier dans un délai maximum d'un mois.

Article 4 - Redevance et charges

4.1 - Redevance

La présente convention est acceptée et consentie moyennant une redevance annuelle de 18 335, 40 euros.

4.2 - Révision de la Redevance

Le montant de la redevance sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de la présente convention en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) calculé par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2023, 132, 15.

En cas de variation à la baisse des indices, aucune réduction de la redevance ne sera pratiquée. Le montant de la redevance de l'année précédente sera reconduit.

4.3 - Charges

Le preneur acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières et en général, toutes les charges notamment : eau, chauffage, électricité, climatisation, taxe des ordures ménagères ainsi que les taxes mises habituellement à la charge des locataires, le tout de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ces différents sujets.

Article 5 - Obligations du preneur

5.1 - Conditions d'utilisation des locaux et sécurité des lieux

5. 1. 1 - Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations, administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que la Commune ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre la Commune, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Pendant toute la durée de la convention d'occupation, l'occupant devra laisser les représentants de la Ville pouvoir visiter les lieux à tout moment pour s'assurer de leur état, pour réaliser tout travaux relevant de sa responsabilité et fournir à la première demande de la Ville toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de la convention.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, aucun aménagement intérieur ou extérieur sans l'autorisation préalable et écrite de la Ville de Montpellier.

En cas de mise en place d'une alarme par le preneur, celui-ci s'engage à communiquer immédiatement le code à la Ville. Le matériel devra être désinstallé et les murs remis en l'état à la fin de la convention ou en cas de résiliation.

5.2 - Entretien des locaux

Les locaux loués doivent être tenus en bon état et leur utilisation s'effectuera dans le respect des lieux, de l'ordre public et de l'hygiène.

Le preneur s'engage à supporter les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil lorsqu'elles s'avéreront nécessaires.

Il devra notamment :

- assurer l'entretien courant des locaux et de ses éléments d'équipement, ainsi que les menues réparations nécessaires ;
- nettoyer et dégorger les conduits de descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières ;
- entretenir les petites parties mécaniques des portes et fenêtres et notamment réaliser le graissage des gonds et des charnières, les menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture, le remplacement des clefs égarées ou abîmées ;
- le remplacement des vitres détériorées ;
- le maintien en état de propreté des plafonds, murs et cloisons, notamment le rebouchage des trous éventuellement faits ;
- entretenir les revêtements de sol ;
- entretenir les installations de plomberie, de chauffage, climatisation, ventilation, les canalisations de gaz, le remplacement de certains éléments de chauffage et de robinetterie ;
- entretenir certains éléments d'équipement électrique, dont notamment le remplacement des ampoules, interrupteurs, prises de courant, fusibles, baguettes ou gaines de protection.

Dans le cas où les locaux comporteraient des équipements nécessitant des vérifications périodiques obligatoires (installations électriques, installations gaz, chaudières, portes automatiques, extincteurs, ...), le preneur s'engage à les réaliser et à transmettre à la Ville le rapport de vérification.

Si le rapport fait état de travaux à réaliser qui relèvent du locataire au sens de l'article 1754 du Code civil, le preneur a l'obligation de les effectuer avant le terme de la convention. A défaut, la Ville fera réaliser ces travaux aux frais exclusifs du preneur.

Dans le cadre de réparations importantes (gros œuvre, étanchéité et celles nécessaires au bon fonctionnement des équipements), l'occupant devra laisser les représentants de la Ville, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux pour diagnostiquer et réaliser les réparations ou travaux.

5.3 - Clauses particulières

En cas de modification dans l'usage des locaux occupés, le Preneur devra s'assurer de la mise en conformité de ces locaux au règlement de sécurité et d'accessibilité.

Conformément à l'article R-123-23 du Code de la Construction, le Preneur est tenu de s'assurer que les installations et les équipements sont maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions de la réglementation relatives à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (PE, 5^e catégorie).

De même pour les locaux de travail relevant du code du travail.

Le Preneur s'engage en particulier à :

- Faire vérifier tous les ans, les installations électriques, de gaz et de chauffage, par un organisme agréé,
- Faire vérifier tous les ans, les moyens de secours (extincteurs, alarmes) par un technicien compétent.

Par ailleurs, le contrôle exercé par la commission de sécurité ne la dégage pas des responsabilités qui lui incombent personnellement.

Article 6 - Assurances

L'occupant s'engage à souscrire une police d'assurance multirisque et responsabilité civile couvrant les personnes et les locaux pour tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans les locaux y compris ceux causés aux tiers.

Il aura ainsi l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens, durant l'utilisation par l'occupant.

Une copie de la police d'assurance sera adressée par l'occupant aux services de la Ville à l'adresse suivante :

Ville de Montpellier
Pôle Solidarité
Service vie associative
1 place Georges Frêche
34 267 MONTPELLIER Cedex 2

Article 7 - Cession - sous-location

La présente convention est consentie à titre strictement personnel .

A ce titre, aucune sous occupation au bénéfice d'un tiers à la présente convention ne pourra être organisée par l'occupant sauf autorisation expresse et préalable de la Commune.

L'occupant ne pourra céder son droit d'occupation, ni en partie ni en totalité sous peine de résiliation de la présente convention.

Article 8 - Modification - Résiliation - Fin de convention

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signée par les personnes dûment habilitées à cet effet.

La Ville pourra mettre fin à la présente convention en cas de non-exécution par l'occupant de quelconque de ses engagements définis dans la présente convention.

En cas de non-exécution par l'occupant de l'un quelconque de ses engagements définis dans la présente convention, la Ville procédera à une mise en demeure de l'occupant par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra judiciaire.

Si dans un délai d'un mois la mise en demeure n'a pas été suivie d'effets et que les observations de l'occupant ne s'avèrent pas fondées, la Ville lui notifiera la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte extra judiciaire. Elle pourra dès lors demander au juge administratif des référés l'expulsion de l'occupant sans titre. Ce dernier sera tenu de verser dès notification de la résiliation de la convention et jusqu'à son départ, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer, au prorata de l'occupation.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par le preneur. Dans ce cas, il sera tenu de prévenir la Ville par lettre recommandée avec accusé réception, dans un délai de 3 mois.

Article 9 - Restitution des locaux

Au terme du contrat, un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué et le preneur procédera à la restitution des locaux et à la remise des clés.

A cette fin, il convient que le preneur prenne contact avec la Ville dans un délai minimum d'un mois, afin de convenir d'un rendez-vous.

A défaut, il sera procédé à la reprise effective du local par la Ville après ouverture en présence d'un huissier diligenté à établir aux frais du preneur un inventaire des objets déposés.

Ceux-ci seront tenus à la disposition du preneur pendant un délai de trente jours. Passé ce délai, les objets sans valeur seront détruits et ceux susceptibles d'être réutilisés seront remis au Centre Communal d'Action Sociale de Montpellier.

L'occupant devra restituer les lieux et ses abords libres de toute occupation et débarrassés de tous mobiliers, détritrus divers, marchandises et en parfait état de propreté.

En cas de dégradations, dégâts, abandon de détritrus divers ou autres, la Ville procèdera à la remise en état des locaux à la charge du preneur sur présentation de justificatifs (devis, factures).

Article 10 - Litiges

La Ville et le preneur s'efforceront de régler à l'amiable tout différend résultant de l'exécution de la présente convention avant d'engager une procédure devant le Tribunal administratif de Montpellier.

Fait à Montpellier,
le

Pour la Ville

Pour Monsieur le Maire et par
délégation,
L'Adjointe déléguée au Patrimoine
municipale et à la Sobriété
Energétique,

Agnès SAURAT

Pour le preneur,

Pour le CCAS de Montpellier:
Le Vice-Président

Michel CALVO