CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX MUNICIPAUX « JEUNESSE »

Entre les soussignées,

La Commune de Clisson, propriétaire, représentée par son Maire (ou son(sa) représentant(e)), dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 22 mai 2025,

Ci-après dénommée « la Commune »

D'une part,

Et,

La Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo, compétente en matière d'action sociale reconnue d'intérêt communautaire et particulièrement en ce qui concerne la gestion et l'animation du « Relais Petite Enfance », représentée par son Président (ou son représentant) dûment habilité par décision du Président en date du .....,

Ci-après dénommée « Clisson Sèvre et Maine Agglo » ou « l'occupant »,

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « Les parties »

Ceci préalablement exposé, Il a été convenu ce qui suit :

SOMMAIRE

Préambule

Titre I – OBJET DE LA CONVENTION

Article 1 – Définition de l'objet de la convention
Article 2 – Locaux occupés
Article 3 – Durée et entrée en vigueur de la convention

Titre II – CONDITIONS D'UTILISATION

Article 4 – Destination des lieux
Article 5 – Principes d'occupation
Article 6 – Responsabilité – Assurances
Article 7 – Mesures diverses de sécurité
Article 8 – Mesures d'hygiène et de salubrité

Titre III – DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

Article 9 – Clauses financières

Titre IV – CONTROLE DE LA COMMUNE

Article 10 – Contrôle par la Commune
Article 11 – Obligation générale d'information

Titre V – EXECUTION DE LA CONVENTION

Article 12 – Interdiction de céder la convention à des tiers
Article 13 – Modification des termes de la convention - Avenant
Article 14 – Résiliation de la convention
Article 15 – Règlement des litiges
Article 16 – Election de domicile

PREAMBULE

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), et notamment ses articles L.1321-1 et L.5216-5 et suivants ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Clisson Sèvre et Maine Agglo en date du 17 décembre 2019 portant nouvelle définition de l'intérêt communautaire en ce qui concerne l'action sociale ;

La Commune de Clisson est propriétaire de locaux ci-après désignés, utilisés en partie par Clisson Sèvre et Maine Agglo dans le cadre de l'exercice de compétences communautaires, à savoir la prise en charge des temps d'accueil des jeunes (espace jeunes 11-17 ans) en lien avec sa compétence générale d'action sociale reconnue d'intérêt communautaire.

Ces locaux n'étant pas intégralement dédiés à la seule politique d'action sociale communautaire, le régime de mise à disposition de plein droit au profit de Clisson Sèvre et Maine Agglo, au sens de l'article L. 1321-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, ne peut être appliqué sans adaptation et précision.

Aussi, il s'avère nécessaire de conclure la présente convention afin de déterminer les modalités de mise à disposition et d'occupation du bien entre la Commune, propriétaire dudit bien, et Clisson Sèvre et Maine Agglo, compétente en matière d'action sociale reconnue d'intérêt communautaire, dont les agents et prestataires interviennent en leurs murs.

Ainsi, les deux parties à la convention conviennent de ce qui suit :

Titre I – OBJET DE LA CONVENTION

Article 1 : Définition de l'objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités administratives, matérielles et financières d'occupation des locaux, tels que listées à l'article 2 de la présente convention, ainsi que les droits et obligations de chacune des deux parties.

Les parties constatent et conviennent donc que la présente convention est conclue sous le régime de la mise à disposition du domaine public.

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels au sens de l'article L. 2122-6 du Code général de la propriété des personnes publiques.

La présente convention constitue une convention de mise à disposition de locaux et, en aucun cas, ni un bail commercial ni un bail professionnel. Elle ne saurait donc conférer à l'occupant ni la propriété commerciale ni la qualité de concessionnaire de service public.

Article 2 – Locaux occupés

Article 2.1 : Locaux occupés au titre de la gestion et l'animation de « l'espace jeunes »

Article 2.1.1 : Description des locaux occupés et horaires

La Commune met à la disposition de Clisson Sèvre et Maine Agglo, pour la gestion et l'animation de « l'espace jeunes », les locaux désignés ci-après et les biens mobiliers, dans le respect des dispositions du Code général des collectivités territoriales et du Code général de la propriété des personnes publiques :

Bâtiment	Description des salles	Utilisation	Jours et horaires
Espace des cordeliers Rue des Cordeliers 44190 Clisson	- Bâtiment Animaje (surface dédiée : 175,80 m²) - Salle partagée (surface dédiée : 107 m²)	Salle dédiée aux animations Bureaux administratifs	Mercredi 14h-18h30, - Vendredi 17h-19h, - Samedi 14h-18h30 hors veille des vacances scolaires - Du lundi au vendredi 14h-18h30 pendant les vacances scolaires - Travail administratif du lundi au vendredi en journée, en dehors des heures d'ouverture Fermeture 3 semaines par an + jours fériés - Expérimentation d'ouvertures autonomes en soirée

Article 2.1.2 : Dispositions particulières

La Commune est informée que, dans le cadre de l'exercice de la prise en charge des temps d'accueil des jeunes (espaces jeunes 11-17 ans) sur l'ensemble des structures du territoire, Clisson Sèvre et Maine Agglo a confié la gestion de l'espace-jeunes à l'association Animaje, dans le cadre d'un marché public de prestation de service.

Les personnels de Clisson Sèvre et Maine Agglo et les intervenants qu'elle aura mandaté ont également accès à l'ensemble des parties communes nécessaires à l'exercice des activités liées à « l'espace jeunes » :

- Salle de danse de la maison de l'Espace des Cordeliers
- Cour des Cordeliers

Article 2.1.3 : biens mobiliers + matériel

Par ailleurs, le matériel mis à disposition par la Commune au profit de l'occupant fait l'objet d'un inventaire figurant en **annexe 1** de la présente convention. Il pourra être modifié d'un commun accord entre les parties en fonction de l'évolution des besoins du service.

Clisson Sèvre et Maine Agglo pourra installer, avec l'accord préalable de la Commune, des équipements mobiliers supplémentaires utiles pour le fonctionnement du service.

Article 2.2 : Dispositions générales

Toute utilisation des locaux en dehors des horaires mentionnés ci-après devra faire l'objet d'un accord préalable de la Commune.
L'occupant prend les locaux, qu'il déclare parfaitement connaître, dans l'état où ils se trouvent, sans aucun recours possible contre la Commune.

Si l'occupant constate, à son entrée dans les locaux, des dégradations particulières, il doit en informer immédiatement la Commune.

Si aucune dégradation n'est déclarée par l'occupant à son entrée, toute dégradation constatée, à sa sortie des lieux pourra lui être imputée.

L'occupant ne pourra modifier la disposition ou la distribution intérieure ou extérieure des constructions, établir aucune installation, aucune tente ou structure démontable, en un mot ne faire aucun changement de quelque nature que ce soit, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Commune. Il pourra installer, avec l'accord préalable de la Commune, des équipements mobiliers supplémentaires utiles pour le fonctionnement du service.

État des lieux

Un état des lieux contradictoire, en présence d'un représentant de Clisson Sèvre et Maine Agglo, sera réalisé lors de l'entrée en jouissance dans les locaux. A cette occasion, il sera remis 3 clés de la salle des Cordeliers, 10 clés sécurité, 20 clés d'entrée, 16 clés cuisine et 8 clés bureau étage à l'occupant.

Dans les mêmes conditions que lors de l'entrée dans les lieux, au moment de la libération des locaux, un état des lieux de sortie sera effectué. Il sera l'occasion de la remise des jeux de clés à la Commune par l'occupant.

Article 3 – Durée de la mise à disposition et entrée en vigueur de la convention

La convention entrera en vigueur au 1er janvier 2025.

La présente mise à disposition est consentie pour la durée de l'exercice de la compétence ci-dessus précisée par Clisson Sèvre et Maine Agglo.

Titre II – CONDITIONS D'UTILISATION

Article 4 : Destination des lieux

Les locaux sont occupés uniquement pour l'exercice de la compétence communautaire précitée, en lien avec la compétence générale d'action sociale reconnue d'intérêt communautaire.

Toutes les activités proposées par Clisson Sèvre et Maine Agglo et ses intervenants extérieurs, devront respecter la réglementation en vigueur propre à chacune de ces activités, en particulier en matière de sécurité et d'hygiène des locaux.

Clisson Sèvre et Maine Agglo et les intervenants extérieurs qu'elle aura mandatés ne pourront en aucune manière utiliser les locaux à un autre usage que celui prévu par la présente convention.

Toute création ou modification d'une activité est subordonnée à l'accord préalable de la Commune qui vérifiera sa conformité avec la réglementation et son adaptation aux locaux.

Article 5 : Principes d'occupation

Article 5.1 : Dispositions générales

L'occupant veillera à la bonne utilisation des locaux et des biens mobiliers mis à sa disposition, usera paisiblement des locaux en respectant leur destination, respectera la tranquillité des autres activités présentes sur le site.

Par conséquent, il ne pourra faire, ni laisser faire, quoi que ce soit qui puisse les détériorer et devra immédiatement informer la Commune de tous désordres, dégradations ou sinistres survenant dans les locaux et leurs annexes ou de toute réparation à la charge de la Commune dont il sera à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Article 5.2 : Travaux d'investissement

La Commune, propriétaire du bien, programme, finance et fait exécuter les travaux d'aménagement de la totalité du bâtiment, y compris dans les locaux occupés par Clisson Sèvre et Maine Agglo.

La Commune s'engage à respecter pour les travaux qu'elle réalise sur les bâtiments concernés par "l'espace jeunes" l'ensemble des normes applicables à l'accueil du public concerné par l'exercice de cette compétence communautaire. Elle pourra informer Clisson Sèvre et Maine Agglo en amont de la réalisation de ces travaux.

Article 5.3 : Réparations – Transformations – Aménagements

L'occupant ne pourra entreprendre aucune modification ni amélioration des lieux sans l'accord préalable écrit de la Commune. Les éventuels embellissements entrepris resteront, à la fin de la présente convention, propriété de la Commune sans versement d'aucune indemnité compensatoire de sa part.

Conformément aux dispositions de l'article 9 de la présente convention, la Commune demeure responsable des grosses réparations, telles que définies par l'article 606 du Code civil (voir décret n°87-712 du 26 août 1987). Le Maire conserve, sur la totalité du site, les prérogatives liées à son pouvoir de police en matière d'Etablissement Recevant du Public (ERP), y compris, le cas échéant, l'organisation des visites de la commission de sécurité ainsi que la mise en œuvre de ses préconisations.

Il est convenu entre les parties dans le cadre de la présente convention de mise à disposition que les petites réparations et interventions correspondant aux « réparations locatives » relèvent des obligations de la Commune.

L'occupant doit immédiatement prévenir la Commune de toutes les réparations à la charge de cette dernière, dont il sera à même de constater la nécessité sous peine d'être tenue pour responsable de toute aggravation du fait de son silence ou de son retard. Il prévient aussi, sans délais, la Commune de tout sinistre, dégradation ou dysfonctionnement des équipements et, en particulier, du matériel de sécurité.

L'occupant est aussi responsable de toutes réparations normalement à la charge de la Commune mais qui seraient nécessitées par des dégradations résultant de son fait, du fait de ses dirigeants, de son personnel ou de ses visiteurs.

Enfin, sauf en cas d'urgence, si la Commune souhaite ou doit réaliser des travaux au sein des locaux occupés, elle ne peut pas le faire sans l'accord préalable de Clisson Sèvre et Maine Agglo et en privilégiant, autant que possible, une intervention pendant les périodes de fermeture du service.

Article 5.4 : Fluides et nettoyage quotidien

S'agissant de locaux partagés, la Commune prend dans un premier temps à sa charge l'ensemble des frais de fonctionnement liés au local.

Notamment, la Commune prend en charge les abonnements nécessaires aux fluides, et assure, avec son propre personnel ou de manière externalisée, le nettoyage courant de l'ensemble des locaux utilisés (salles, parties communes, sanitaires, etc.) et des locaux mutualisés.

Ces frais feront dans un second temps l'objet d'une refacturation à l'occupant, dans le respect des modalités de refacturation précisées à l'article 9 de la présente convention.

Article 6 : Responsabilité – Assurances

La Commune, en tant que propriétaire, est titulaire d'un contrat d'assurance « dommages aux biens » concernant la totalité du bâtiment ainsi que ses biens mobiliers et matériels propres.

Clisson Sèvre et Maine Agglo est tenue de souscrire, pendant la période comprise dans les créneaux horaires de mise à disposition, une assurance responsabilité civile couvrant l'intégralité des risques susceptibles de survenir durant le temps de son occupation et d'exercice de sa compétence.

Les intervenants mandatés par Clisson Sèvre et Maine Agglo sont tenus de souscrire, une police d'assurance couvrant leur responsabilité civile d'organisateur pour les dommages corporels et/ou matériels causés aux tiers pendant la durée des activités.

Clisson Sèvre et Maine Agglo et les intervenants mandatés par elle fourniront sur demande, leurs attestations d'assurance en cours de validité et devront, le cas échéant, justifier du règlement des primes d'assurance.

Clisson Sèvre et Maine Agglo et les intervenants mandatés par elle répondront des dégradations occasionnées par leur activité aux bâtiments, installations et matériels mis à disposition, ainsi qu'aux aires de stationnement ou à l'environnement immédiat.

La Commune décline toute responsabilité en cas de dommages affectant le matériel, les boissons et les denrées apportées, ainsi que les objets et vêtements déposés dans les locaux.

Les intervenants mandatés par Clisson Sèvre et Maine Agglo seront réputés avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité et s'engagent à les appliquer. Ils seront réputés avoir constaté l'emplacement des extincteurs et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

Article 7 : Mesures diverses de sécurité

A compter de l'entrée en vigueur de la présente convention et jusqu'à son terme, l'occupant est tenu de se conformer à toutes les dispositions légales, réglementaires, instructions et consignes régissant les Etablissements Recevant du Public.
Si le bâtiment dispose d'un règlement intérieur, l'occupant est tenu d'en respecter strictement les dispositions.

L'occupant déclare connaître les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur dans les locaux, objets de la présente, ainsi que pour l'ensemble des activités qu'il organise.

Il s'engage à les respecter et à les faire respecter par son personnel, les intervenants qu'il aura mandatés, ainsi que par toutes les personnes qu'il accueillera dans les locaux.

Des informations, renseignements et instructions seront donnés par la Commune à l'occupant en ce qui concerne les conditions de circulation dans le local, l'exécution de ses activités, éventuellement la mise en route de l'alarme et l'arrêt des énergies ainsi que les dispositions qu'il doit prendre en cas d'accident ou de sinistre. Les agents ou salariés de l'occupant seront invités aux exercices de sécurité (incendie, ...) organisés par la Commune.

Concernant les équipements de sécurité et les installations techniques, la maintenance, les contrôles périodiques obligatoires et le remplacement de matériel sont effectués par la Commune, qui a à sa charge l'affichage des consignes de sécurité sur le site.

Article 8 : Mesures d'hygiène et de salubrité

La prestation de lutte contre les nuisibles est assurée par la Commune. Cependant, l'occupant doit prendre toutes dispositions pour éviter d'attirer rongeurs et insectes.

L'occupant respectera tous les règlements sanitaires en vigueur.

Titre III – DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

Article 9 : Clauses financières

Article 9 .1 : Redevance d'occupation

Au titre de l'exercice de sa compétence d'action sociale d'intérêt communautaire, et la commune étant propriétaire des biens concernés, la mise à disposition des locaux à Clisson Sèvre et Maine Agglo est entendue à titre gratuit.

Article 9 .2 : Charges de fonctionnement

Clisson Sèvre et Maine Agglo assumera financièrement les frais concernant :

- Les fluides (eau, gaz, électricité),
- Les frais de nettoyage courant (société extérieure ou personnel communal, produits d'entretien).

Ces coûts feront l'objet d'une facturation transmise par les services communaux dans un document appelé « Matrice des dépenses communales affectées à l'espace jeunes », dont un exemplaire figure en **annexe 2** de la présente convention.

Article 9 .3 : Dépenses d'investissement

La Commune, en tant que propriétaire, prend en charge la totalité des dépenses d'investissement liées au local ainsi que les dépenses nécessaires aux grosses réparations, étant donné l'absence de valorisation de cette charge dans le calcul de l'attribution de compensation entre Clisson Sèvre et Maine Agglo et la Commune.

Il lui appartient de programmer, financer et faire exécuter les travaux d'aménagement de la totalité de l'équipement, y-compris dans les locaux mis à la disposition de l'occupant.

Titre IV – CONTROLE DE LA COMMUNE

Article 10 : Contrôle par la Commune

La Commune peut visiter les locaux mis à disposition, ou les faire visiter par toute personne mandatée par elle, pour la surveillance et l'entretien des locaux et des installations communes une fois par an et toutes les fois que cela sera nécessaire, sous réserve, mis à part en cas d'extrême urgence, de prévenir au préalable Clisson Sèvre et Maine Agglo.

En cas de danger grave et imminent ou de risque pour la sécurité des personnes, il pourra être décidé de la fermeture immédiate des locaux.

La Commune se réserve le droit de restreindre voire d'interdire l'accès à tout ou partie des locaux en cas de force majeure.

Article 11 : Obligation générale d'information

L'occupant s'engage à tenir la Commune informée, par écrit, des conditions d'exécution de la présente convention et à répondre aux demandes de renseignements et de documents s'y rapportant.

Tous les changements qui pourraient intervenir dans le fonctionnement, les statuts ou la nature juridique de Clisson Sèvre et Maine Agglo devront être signalés à la Commune dans les trente jours de leur survenance et pourront donner lieu à une révision de la présente par voie d'avenant ou à la résiliation dans les conditions prévues aux présentes.

Titre V – EXECUTION DE LA CONVENTION

Article 12 : Interdiction de céder la convention d'occupation à des tiers

Clisson Sèvre et Maine Agglo ou les intervenants qu'elle aura mandatés occuperont personnellement les lieux et ne peuvent en aucun cas en disposer au profit de tiers.

Toute cession de droits en résultant est interdite et entraînera de plein droit la déchéance immédiate de la présente convention.

De même, l'occupant s'interdit de sous-louer, à titre onéreux ou gratuit, tout ou partie des locaux et des biens immobiliers, objet de la présente, et plus généralement d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, même temporairement, par quelque modalité juridique que ce soit, sauf à obtenir un accord écrit de la Commune.

La présente convention ne confère à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux tel qu'il est prévu par la législation sur les loyers et la propriété commerciale et en général, les dispositions relatives aux baux commerciaux ne lui sont pas applicables ainsi que la législation sur les locaux d'habitation ou professionnels.

Article 13 : Modification des termes de la convention - Avenant

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé en des termes identiques par les parties. La modification peut être à l'initiative de l'une ou l'autre partie, ou si une disposition législative ou règlementaire le nécessite. La demande de modification de la présente convention est réalisée sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte.

La modification ne prend effet que lorsque les deux parties à la convention ont approuvé les modifications dans les mêmes termes, dans le respect des modalités de signature propres à chacune des deux parties.

Article 14 : Résiliation de la convention

La résiliation de la présente convention peut être actée par l'ensemble des parties, de manière immédiate, si, pour des motifs indépendants de la volonté de la commune propriétaire ou de l'occupant, les locaux deviennent temporairement ou définitivement impropres à leur destination.

Article 15 : Règlement des litiges

La présente convention est soumise au droit français. Les parties s'engagent à trouver, en cas de difficultés liées à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, une solution amiable avant de soumettre ce litige à une instance juridictionnelle. A défaut, tout contentieux portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sera soumis au tribunal administratif de Nantes.

Article 16 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment de la signification de tous actes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif mentionné en tête des présentes.

Fait à Clisson, le 2025,

Pour la Commune de Clisson,

Laurence Luneau, Maire

VILLE DE CLISSON
L.-Atl.

Pour Clisson Sèvre et Maine Agglo,

M. Le Président (ou son/sa représentant(e)),

Jean-Guy CORNU

Annexe 1 - Inventaire des biens mobiliers et du matériel mis à disposition par la Commune

Par accord entre les parties, le matériel mis à disposition est le suivant :

Biens mobiliers et du matériel	Observations
- **Mobilier divers (chaises, tables).**	**Affecté au service : ACS/CTM** **Dont la responsabilité est confiée à : l'association**

Annexe 2 - Matrice des dépenses communales affectées aux espaces jeunes

DEPENSES DE FONCTIONNEMENT DES LOCAUX COMMUNAUX AFFECTES AUX ESPACES JEUNES PRIS EN CHARGE PAR CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO
DEPENSES PREVISIONNELLES 202...

Nom de la Commune :
Nom de l'association (le cas échéant) :
Nom du local occupé :
Date : **xx/xx/202x** (à transmettre avant le 31/03 de l'année N+1)

Tableau 1 : Fluides (eau, gaz, électricité)

Intitulé de la dépense	Modalités de calculs	Montant
Eau	Préciser ici les modalités de calcul utilisées : *Clef de répartition : coût identifié x (surface du local / surface totale) x (temps d'utilisation "compétence Agglo" / temps d'utilisation totale)*	
Gaz	Préciser ici les modalités de calcul utilisées : *Clef de répartition : coût identifié x (surface du local / surface totale) x (temps d'utilisation "compétence Agglo" / temps d'utilisation totale)*	
Electricité	Préciser ici les modalités de calcul utilisées : *Clef de répartition : coût identifié x (surface du local / surface totale) x (temps d'utilisation "compétence Agglo" / temps d'utilisation totale)*	
Sous-total Fluides :		**0,00 €**

Tableau 2 : Nettoyage quotidien

Intitulé de la dépense	Modalités de calculs	Montant
Produits d'entretien	Préciser ici les modalités de calcul utilisées : *Clef de répartition : coût identifié x (surface du local / surface totale) x (temps d'utilisation "compétence Agglo" / temps d'utilisation totale)*	
Prestataire de service	Préciser ici les modalités de calcul utilisées : *Clef de répartition : coût identifié x (surface du local / surface totale) x (temps d'utilisation "compétence Agglo" / temps d'utilisation totale)*	
Personnel communal	Préciser ici les modalités de calcul utilisées : *Clef de répartition : coût identifié x (surface du local / surface totale) x (temps d'utilisation "compétence Agglo" / temps d'utilisation totale)*	
Sous-total Nettoyage quotidien :		**0,00 €**

Tableau 3 : Frais de télécommunication

Intitulé de la dépense	Modalités de calculs	Montant
Frais de télécommunication	Préciser ici les modalités de calcul utilisées : *Clef de répartition : coût identifié x (surface du local / surface totale) x (temps d'utilisation "compétence Agglo" / temps d'utilisation totale)*	
Sous-total Frais de télécommunication :		**0,00 €**

TOTAL	**0,00 €**