



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

ENTRE :

Le Département de l'Aude, domicilié allée Raymond Courrière 11855 Carcassonne cedex 9 et représenté par Madame Hélène Sandragé, Présidente du Conseil départemental, dûment habilitée par délibération de la commission permanente du 26 mai 2023,

**ci-après dénommé « le Département »,
d'une part,**

ET :

Le Syndicat Mixte des Milieux Aquatiques et des Rivières (SMMAR), domiciliée à l'Hôtel du Département, allée Raymond Courrière, 11855 Carcassonne cedex 9, représenté par Monsieur Eric Ménassi, Président en exercice,

**ci-après dénommée « le bénéficiaire »,
d'autre part,**

Il est exposé et convenu ce qui suit :

Préambule

Le SMMAR, structure à laquelle adhère le Département, mène des actions relatives à la préservation des milieux aquatiques et la prévention des inondations.

Compte tenu de l'intérêt départemental des missions du SMMAR le Département a décidé, par une délibération de la commission permanente du 29 juin 2018 d'héberger gratuitement le syndicat mixte dans les locaux de l'hôtel du Département.

Aujourd'hui, ces locaux sont devenus trop exigus et le Département propose au SMMAR de loger la structure dans les locaux vacants du pôle d'échange scolaire, réaménagés en locaux de bureaux.

ARTICLE 1^{er} - OBJET DE LA CONVENTION :

Le Département de l'Aude met à la disposition du bénéficiaire un ensemble de bureaux sur le site de l'ancien pôle d'échange scolaire situé avenue Claude Bernard à Carcassonne pour y assurer ses missions.

Il s'agit de locaux équipés, à usage de bureau, sur une parcelle de 9850 m² aménagée en parking et entièrement clôturée. Ces locaux sont composés d'un bâtiment existant auxquels seront annexés des bâtiments modulaires pour une surface de 357 m² qui accueilleront des bureaux et une salle de réunion.

La partie existante étant raccordée au bâtiment modulaire via un sas, le locataire aura donc à disposition au RDC, ce hall ainsi que des sanitaires, un espace d'exposition, et à l'étage un espace de convivialité équipé d'une kitchenette.

ARTICLE 2 – ETAT DES LOCAUX

Le locataire prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités à sa convenance.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clefs. Si l'état des lieux ne peut pas être établi à l'amiable, il est établi par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire

ARTICLE 3 – CONDITIONS FINANCIERES

Le loyer :

Etant donné que le SMMAR était logé à titre gratuit dans les locaux équipés de l'Hôtel du Département d'une superficie totale de 115 m², il est convenu que cette gratuité sera maintenue dans les nouveaux locaux à concurrence de 115 m².

Le loyer sera donc calculé sur la base de 242 m² (soit 357 m² - 115 m²) et s'élèvera à 3191€/mois hors charges, non révisable, payable mensuellement d'avance le premier jour de chaque mois.

Le paiement du premier terme du loyer doit intervenir dès la remise de clefs et sera calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période concernée.

Les charges :

Le locataire prendra à sa charge toutes les dépenses de fluides afférentes aux locaux loués.

Le Département prendra à sa charge l'entretien ménager ainsi que le tri sélectif des déchets.

Le mobilier :

Les locaux sont loués vides de tout mobilier à l'exception du R+1 du bâtiment existant qui sera aménagés avec du mobilier fixe de type mange-debout ainsi qu'une kitchenette selon plan joint.

ARTICLE 4 – DUREE ET RENOUVELLEMENT

La présente convention est établie à compter du 1^{er} juin 2023 pour une durée d'un (1) ans, renouvelable par tacite reconduction sans que sa durée n'excède six (6) ans.

A défaut de tout congé donné par l'une ou l'autre des parties, ledit contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyer, clauses et conditions.

ARTICLE 5 – JOUISSANCE DES LIEUX :

La présente convention est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le bénéficiaire s'oblige à exécuter et accomplir :

⇒ Il est convenu que ces locaux sont à disposition à l'usage exclusif et privatif du locataire.

⇒ Le bénéficiaire jouira des lieux paisiblement sans y faire, ni souffrir qu'il y soit fait, des dégradations. Il les maintiendra en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du code civil, de telle sorte qu'en fin de bail, et plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

⇒ Le locataire pourra effectuer à ses frais, risques et périls les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions suivantes :

- Tout aménagement reviendra en fin de bail au bailleur sans que le locataire ne puisse exiger une quelconque indemnisation.
- Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement ne pourront être menés que par le bailleur.
- Tout travaux de nature à transformer la chose louée ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état.
- Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

⇒ Si cette autorisation est accordée, les travaux seront exécutés sous le contrôle du technicien en charge de ce bâtiment.

⇒ Le bénéficiaire ne devra pas percer des murs ou des cloisons sans autorisation préalable écrite du Département.

⇒ Toutefois, le Département, s'il le désire, et sans avoir à se justifier, pourra exiger la remise des lieux dans leur état primitif par courrier recommandé avec accusé de réception.

⇒ Le bénéficiaire s'engage à prévenir le Département de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux mis à disposition, entraînant des réparations à la charge du Département.

⇒ Il devra laisser visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité des lieux mis à disposition.

⇒ Il devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance et informer en même temps le Département de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux mis à disposition, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

⇒ Les locaux mis à disposition seront acceptés en l'état (cf. article 2), par le bénéficiaire.

⇒ Le locataire ne sera admis à formuler aucune réclamation au sujet de la consistance des biens ainsi mis à sa disposition.

Demeurent à la charge du bailleur, les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Le locataire supportera, pendant toute la durée du présent bail, l'exécution dans les locaux loués de tout travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaire par le bailleur. Il pourra prétendre à cette occasion à une indemnité ou diminution de loyer, si la durée des travaux excédait vingt et un jours, conformément aux articles 1723 et 1724 du code civil.

ARTICLE 6 – ASSURANCES :

Préalablement à l'occupation des locaux, le locataire contractera une police en responsabilité civile couvrant tous les risques pouvant résulter de l'activité exercée au sein des locaux mis à disposition, dommage aux tiers, ainsi qu'une assurance garantissant ses biens propres.

Le locataire devra pouvoir justifier à la moindre du bailleur de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.

De convention expresse, les parties renoncent à tout recours mutuel en cas de sinistre survenu dans les locaux présentement confiés.

ARTICLE 7 : RESPONSABILITE RECOURS

Le locataire sera personnellement responsable vis à vis du Département et des tiers des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses préposés.

Le locataire répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition pendant le temps qu'elle en aura la jouissance et commises tant par elle que par ses membres préposés, et toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

ARTICLE 8 – RESILIATION :

Le bailleur ou le locataire pourra mettre fin au bail par anticipation, à tout moment moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par le Département, en cas de défaut d'exécution de l'un des articles ci-dessus, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La convention prendra fin et les locaux devront être libérés dans un délai de trois mois à compter de la réception de ladite lettre.

Le Département peut, également, résilier unilatéralement cette convention, et sans versement d'une quelconque indemnité, dans le cas où les nécessités de service ou des raisons d'intérêt général l'exigeraient.

La résiliation sera notifiée au bénéficiaire par courrier recommandé avec accusé de réception et prendra effet dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de ladite lettre.

ARTICLE 9 – ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

ARTICLE 10 – LITIGES - RECOURS :

Les contestations relatives à l'interprétation ou à l'application de la présente convention seront d'abord examinées par les deux parties pour tenter de trouver une solution amiable pendant un délai de deux mois à compter de la survenance du litige.

A défaut de parvenir à un consensus, le litige pouvant résulter de l'application de la présente convention, pourra être porté par la partie la plus diligente devant le Tribunal administratif de Montpellier.

Fait à Carcassonne, le

En 2 exemplaires originaux.

Pour le SMMAR,
Le Président,

Eric Ménassi

P/Le Département de l'Aude,
Le Présidente
du Conseil départemental,

Hélène Sandragé