

MAISON DÉPARTEMENTALE DES SPORTS
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

N°2023-059

Entre

Le **DÉPARTEMENT d'Ille-et-Vilaine**, ayant son siège social 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 de l'Assemblée Départementale en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de pouvoirs à son profit, et la délibération de la Commission Permanente en date du 10 juillet 2023 (**ANNEXE 1**)

Ci-après dénommé le **DÉPARTEMENT**,
D'une part,

Et

Le **Comité Régional Olympique et Sportif de Bretagne (CROS)**, ayant son siège social au 13 B avenue de Cucillé, 35000 Rennes, représenté par son Président, Monsieur MORIN Yannick.

Ci-après dénommé l'**OCCUPANT**
D'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

Le Département est propriétaire d'un immeuble à destination de bureaux et de salles de réunion, appelé « Maison Départementale des Sports », 13 B avenue de Cucillé à Rennes, et a souhaité en 2012 lui affecter un rôle d'hébergement du CDOS ainsi que des organismes concourant à la mise en œuvre de la politique sportive départementale.

La Maison Départementale des Sports est un équipement Départemental mis à la disposition des Comités Sportifs départementaux d'Ille-et-Vilaine affiliés et associés au CDOS ainsi qu'au CROS Bretagne.

Elle est gérée exclusivement par le CDOS d'Ille-et-Vilaine avec lequel le **DÉPARTEMENT** a signé une convention de gestion en 2023 ci-annexée. (**ANNEXE 2**), celui-ci en assure la mission d'Exploitant.

Les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement l'article L 2122-1-1 et suivants crée par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 ne sont pas applicables à la présente convention d'occupation. L'activité exercée sur le **BIEN** et reprise ci-après à l'article 3 « DESTINATION » n'est pas une activité économique.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Les parties ont convenu de résilier amiablement la convention d'occupation de locaux en date du 1^{er} janvier 2012 et ses avenants entre le **DEPARTEMENT** d'Ille-et-Vilaine et l'**OCCUPANT**.

En l'espèce la présente convention annule et remplace la convention citée ci-dessus.

Le **DEPARTEMENT** met à disposition de l'**OCCUPANT** à titre temporaire, précaire et révocable des **BIENS** immobiliers ci-après désignés relevant de son domaine public.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'**OCCUPANT** est autorisé à occuper et faire usage du **BIEN** situé à la Maison des Sports 13B Avenue de Cucillé à Rennes.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU BIEN ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

2-1 – Désignation du BIEN

2-1-1 - Situation du BIEN

Le **BIEN** est situé 13B Avenue de Cucillé à Rennes (35000) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°76 de la section HP.

2-1-2 – Description du bien

Le **DEPARTEMENT** met à disposition de l'**OCCUPANT** les locaux situés dans l'enceinte de la Maison des Sports 13B Avenue de Cucillé à Rennes se décomposant comme suit :

Au 2^{ème} étage, 5 bureaux :

N°	Superficie en m²
202	20,03
203	26,16
204	26,33
205	17,23
206	33,09
TOTAL	122,84

L'**OCCUPANT** ne dispose d'aucunes places de parkings privatives.

2-2 Diagnostics techniques

2-2-1 Diagnostic technique amiante

Le **DEPARTEMENT** déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux et qu'un Dossier Technique Amiante (DTA) a été constitué et figure en **ANNEXE 3** des présentes.

2-2-3 Etat des risques et Pollution

Le BIEN entre dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques. Un état des risques et Pollution (ERP) figure en **ANNEXE 4**

ARTICLE 3 - DESTINATION

Le **BIEN** mis à disposition de l'**OCCUPANT** est utilisé exclusivement pour ses activités de bureau, réunion et convivialité. L'activité de locaux à sommeil est strictement interdite.

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 4 – ETABLISSEMENT 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.

Le **DEPARTEMENT** déclare que le bien objet des présentes est classé ERP type LNW de 3^{ème} catégorie avec un effectif admissible de 361 personnes.

L'immeuble est assujéti également au Code du Travail (Décret n° 92-332 du 31 mars 1992).

Les horaires d'accès de la Maison Départementale des Sports déterminés par le gestionnaire sont les suivants : 8 H 00 à 18 H 00, tous les jours de la semaine et jours fériés.

L'interlocuteur principal concernant la sécurité est le Comité Départemental Olympique sportif. Le responsable unique de sécurité désigné est Madame TREDAN, en cas d'absence supplée par Monsieur MIGLIORE. En cas d'absence simultanée, cette fonction est assurée par un des salariés présents sur le site et formé aux moyens de secours.

L'OCCUPANT devra se conformer à l'ensemble des prescriptions de sécurité dictées par le Responsable Unique de Sécurité.

Le règlement d'utilisation des locaux de la maison des sports **en dehors des heures** de présence de l'exploitant (CDOS), reprend l'ensemble des dispositions de l'article MS 46 §3 du règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux ERP.

Ce règlement devra être appliqué par l'**OCCUPANT** et tous les utilisateurs de l'établissement pour organiser le service de sécurité incendie et l'exploitant désigné de l'établissement est le CDOS D'Ille-et-Vilaine.

Ce règlement devra être signé par tous les occupants et sera annexé aux présentes et constitue l'**Onglet n°1**.

ARTICLE 5 – MODALITÉS D'UTILISATION DU BIEN

Sous peine de résiliation immédiate, l'occupation ne pourra porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et à l'hygiène publique. Dans ce cas, elle ne donnera lieu à aucune indemnisation. 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.

L'**OCCUPANT** s'engage à respecter le règlement intérieur et la convention d'utilisation ci-annexé et les consignes de sécurité de l'immeuble.

5-1 Horaires et accès aux locaux mis à disposition

Les locaux seront librement accessibles tous les jours de la semaine y compris le week-end et les jours fériés de 8 H 00 – 23 h 30 maximum.

5-2 Accès et badges

Le CDOS fournira des badges d'accès à l'**OCCUPANT** pour la durée de la présente convention. Ces badges permettront l'accès à leurs locaux.

L'**OCCUPANT** devra restituer les badges auprès du CDOS à la fin de la présente convention.

Le CDOS aura la charge de la fourniture gestion des badges, leur programmation et le rachat éventuel de badges seront à la charge de l'**OCCUPANT** en lien direct avec le CDOS.

5-3 Gestion des salles de réunion

L'accès aux salles de réunion est possible après réservation auprès d'un agent du Comité Départemental Olympique et Sportif d'Ille-et-Vilaine situé à l'accueil de la Maison des Sports.

Cet agent, référent du site pour la logistique des Comités Sportifs, a également en charge :

- L'accueil du public en journée
- L'ouverture des locaux
- La gestion des salles de réunion

ARTICLE 6 - CARACTÈRE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

L'**OCCUPANT** s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à sa 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 personnellement et en exclusivité à l'**OCCUPANT** et ne pourra être rétrocédée par lui.

Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate et sans indemnisation du présent contrat.

En cas de dissolution de l'**OCCUPANT**, la présente convention cessera de plein droit.

ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée de **UN (1) AN** à compter du 01 juin 2023, renouvelable par tacite reconduction annuelle ne pouvant pas excéder **DOUZE (12) ANS** soit le 31 mai 2035.

ARTICLE 8 – DISPOSITION FINANCIERES

Article 8.1 – Redevance d'occupation

Les locaux précités sont mis à disposition gracieusement considérant que le CROS participe à une mission d'intérêt général et que la Maison Départementale des Sports a été financée en 1992 avec une participation du Conseil Régional de Bretagne pour le soutien du CROS.

L'**OCCUPANT** devra par ailleurs acquitter, les impôts, contributions, taxes, redevances et autres charges auxquelles il pourrait être directement soumis.

Article 8.2 – Participation aux charges de fonctionnement

L'**OCCUPANT** participera aux charges de fonctionnement supportées par le **DEPARTEMENT** au titre de son budget, et énumérées à l'**ANNEXE 7** de la présente convention.

- La participation annuelle aux charges de cet immeuble, énumérées à l'annexe 7 de la présente convention, annuelle a été fixée par délibération du Conseil Général en date du 16 décembre 2011 à la somme de 20 euros par m² de bureau
- Cette valorisation sera actualisée chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction L'indice de référence est 1554 correspondants à l'indice du 1^{er} trimestre 2011 (participation actualisée au 1^{er} janvier 2023 à 25,09 euros).

8.3-Réseau Informatique

L'**OCCUPANT** peut créer son réseau informatique. Il a son propre serveur et un contrat avec son fournisseur d'accès internet. Seuls les services du **DEPARTEMENT**, ainsi que l'équipe technique du CDOS, ont accès à la baie de brassage pour éviter les erreurs de manipulation.

8.4-Téléphonie

Le **DEPARTEMENT** d'Ille et Vilaine a son autocommutateur et prend en charge financièrement les communications portées par cet équipement.

ARTICLE 9 – NETTOYAGE DES LOCAUX

Le nettoyage des locaux ainsi que la fourniture des produits d'entretien et d'hygiène pour les toilettes est assuré par le CDOS et le nettoyage des vitreries est effectué par le titulaire du marché passé par le **DEPARTEMENT** d'Ille et Vilaine.

ARTICLE 10 – ETAT DES LIEUX

L'Occupant ayant déjà pris possession des locaux, il ne sera pas réalisé d'état des lieux d'entrée. A défaut, l'état des lieux initial servira de référence.
Un état des lieux de sortie sera réalisé à la fin de la présente convention par le CDOS.

ARTICLE 11 – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT prend les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du **DEPARTEMENT** aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni transformation ou remise en état.

L'OCCUPANT doit :

- User paisiblement des locaux loués suivant leur destination.
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée de la convention dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du **DEPARTEMENT**.
- Informer le **CDOS** immédiatement et par écrit de toutes réparations, dégradations ou dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués et dont la charge incombe au **DEPARTEMENT**.
- Ne pas céder les droits issus de la présente convention, sans l'accord express et par écrit du **DEPARTEMENT** sous peine de nullité de la sous-occupation.
- Laisser le **DEPARTEMENT** ou son représentant visiter les lieux autant que de besoin et, au moins une fois par an, pour s'assurer de leur état.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les dispositions des 2e et 3e alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
- Solliciter l'autorisation du propriétaire par l'intermédiaire du CDOS, avant d'engager des travaux dans les locaux mis à sa disposition.

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** en cours de convention deviendront lors du départ de **L'OCCUPANT** la propriété du **DEPARTEMENT**, sans indemnité, ni préjudice du droit qui est

réservé au **DEPARTEMENT**, d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif aux frais de l'**OCCUPANT**.

L'**OCCUPANT**, de même que les personnes qu'elle aura introduites ou laissées introduire dans les lieux, devront s'engager à faire un usage paisible de la chose occupée et à respecter les règlements sanitaires départementaux, les réglementations nationales et locales concernant les débits de boissons et le tabac ainsi que, le règlement intérieur de l'immeuble en vigueur.

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

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DU DEPARTEMENT

Le **DEPARTEMENT** doit :

- Mettre à disposition de l'**OCCUPANT** les locaux en bon état d'usage et de réparation ;
- Assurer à l'**OCCUPANT** la jouissance paisible des surfaces mises à disposition et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de la garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux.

ARTICLE 13 – 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 imputables à l'occupation des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention ou à ses activités.

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** via le CDOS.

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 14 - RESILIATION

La convention peut être dénoncée :

- Par l'**OCCUPANT**, à tout moment, sans avoir à ne fournir aucune justification, en prévenant le **DEPARTEMENT** par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve du respect d'un délai de préavis de 3 mois.
- Par le **DEPARTEMENT**, à l'expiration de chaque période annuelle, pour tout ou partie des locaux, à charge pour lui d'en prévenir l'association au moins 3 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Par le **DEPARTEMENT**, à tout moment et sans délai de préavis, en cas d'inexécution de la convention par l'**OCCUPANT** ou pour tout motif d'intérêt général.

ARTICLE 15 – FIN DE LA CONVENTION

Au terme de la présente convention, l'**OCCUPANT** doit restituer les clefs, badges au CDOS 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 16 – 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 résoudre 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 juge administratif OU du juge judiciaire.

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

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes,

- L'agence départementale fait élection de domicile à son service construction en charge du suivi de la convention et des échanges avec **l'OCCUPANT** :

Agence Départementale du pays de Rennes
Service Construction bâtiments
1, avenue de Tizé
35235 THORIGNE FOUILLARD
02.99.02.49.12
construction.rennes@ille-et-vilaine.fr

- L'Occupant fait élection de domicile en son siège social situé à la Maison Départementale des Sports, 13B, avenue de Cucillé, 35065 Rennes Cedex.

ANNEXES :

ONGLET 1 : Règlement d'utilisation en dehors des heures d'ouvertures

ANNEXE 1 : Délégation Assemblée Départementale au Président du Département d'Ille-et-Vilaine en date du 1^{er} juillet 2021 et note à la commission permanente du XXXXX

ANNEXE 2 : Convention de gestion entre le Département et le CDOS en date du 2023

ANNEXE 3 : Diagnostic technique amiante

ANNEXE 4 : Etat des risques et pollution

ANNEXE 5 : Les charges de fonctionnement

Fait à Rennes en deux exemplaires le

Le Président du Comité Régional Olympique et Sportif de Bretagne	P/Le Président du Département d'Ille-et-Vilaine Et par délégation
--	--

Annexe 5

MAISON DEPARTEMENTALE DES SPORTS

Les charges de fonctionnement sont les suivantes :

- ✓ Eau, Gaz, Electricité
- ✓ Nettoyage des vitres
- ✓ Entretien des ascenseurs
- ✓ Entretien du chauffage - eau - chaude
- ✓ Entretien des systèmes de détection incendie – alarme - sécurité
- ✓ Entretien des espaces verts
- ✓ Entretien des extincteurs
- ✓ Entretien du système de chauffage - ventilation
- ✓ Sécurité du bâtiment :
 - Vérifications annuelles électriques, des ascenseurs, des extincteurs, des trappes de désenfumage, de l’alarme incendie, de l’installation Gaz
 - Vérifications semestrielles des câbles ou chaînes d’ascenseurs.



MAISON DEPARTEMENTALE DES SPORTS

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

N°2023-045

Entre

- Le **DEPARTEMENT d'Ille-et-Vilaine**, ayant son siège social 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 de l'Assemblée Départementale en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de pouvoirs à son profit, et la délibération de la Commission Permanente en date du 10 juillet 2023. (**ANNEXE 1**)

Ci-après dénommé le **DEPARTEMENT**,
D'une part,

Et

- ayant son siège social au 13 B avenue de Cucillé, 35000 Rennes, représenté par

Ci-après dénommé l'**OCCUPANT**.
D'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

Le Département est propriétaire d'un immeuble à destination de bureaux et de salles de réunion, appelé « Maison Départementale des Sports », 13 B avenue de Cucillé à Rennes, et a souhaité en 2012 lui affecter un rôle d'hébergement du CDOS ainsi que des organismes concourant à la mise en œuvre de la politique sportive départementale.

La Maison Départementale des Sports est un équipement Départemental mis à la disposition des Comités Sportifs départementaux d'Ille-et-Vilaine affiliés et associés au CDOS ainsi qu'au CROS Bretagne.

Elle est gérée exclusivement par le CDOS d'Ille-et-Vilaine avec lequel le **DEPARTEMENT** a signé une convention de gestion en 2023 ci-annexée. (**ANNEXE 2**), celui-ci en assure la mission d'Exploitant.

Les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement l'article L 2122-1-1 et suivants créée par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 ne sont pas applicables à la présente convention d'occupation. L'activité exercée sur le **BIEN** et reprise ci-après à l'article 3 « DESTINATION » n'est pas une activité économique.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Les parties ont convenu de résilier amiablement la convention d'occupation de locaux en date du 1^{er} janvier 2012 et ses avenants entre le **DEPARTEMENT** d'Ille-et-Vilaine et l'**OCCUPANT**.

En l'espèce la présente convention annule et remplace la convention citée ci-dessus.

Le **DEPARTEMENT** met à disposition de l'**OCCUPANT** à titre temporaire, précaire et révocable des **BIENS** immobiliers ci-après désignés relevant de son domaine public.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'**OCCUPANT** est autorisé à occuper et faire usage du **BIEN** situé à la Maison des Sports 13B Avenue de Cucillé à Rennes.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU BIEN ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

2-1 – Désignation du BIEN

2-1-1 - Situation du BIEN

Le **BIEN** est situé 13B Avenue de Cucillé à Rennes (35000) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°76 de la section HP.

2-1-2 – Description du bien

Le **DEPARTEMENT** met à disposition de l'**OCCUPANT** les locaux situés dans l'enceinte de la Maison des Sports 13B Avenue de Cucillé à Rennes se décomposant comme suit :

TYPE DE LOCAL	N°	Niveau	Superficie en m ²
Bureau	6	RDC	9,46
Cave	4	SOUS-SOL	4.60

L'**OCCUPANT** ne dispose d'aucunes places de parkings privatives.

2-2 Diagnostics techniques

2-2-1 Diagnostic technique amiante

Le **DEPARTEMENT** déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux et qu'un Dossier Technique Amiante (DTA) a été constitué et figure en **ANNEXE 3** des présentes.

2-2-3 Etat des risques et Pollution

Le BIEN entre dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques. Un état des risques et Pollution (ERP) figure en **ANNEXE 4**

ARTICLE 3 - DESTINATION

Le **BIEN** mis à disposition de l'**OCCUPANT** est utilisé exclusivement pour ses activités de bureau, réunion et convivialité. L'activité de locaux à sommeil est strictement interdite.

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 4 – ETABLISSEMENT 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.

Le **DEPARTEMENT** déclare que le bien objet des présentes est classé ERP type LNW de 3^{ème} catégorie avec un effectif admissible de 361 personnes.

L'immeuble est assujéti également au Code du Travail (Décret n° 92-332 du 31 mars 1992).

Les horaires d'accès de la Maison Départementale des Sports déterminés par le gestionnaire sont les suivants : 8 H 00 à 18 H 00, tous les jours de la semaine et jours fériés.

L'interlocuteur principal concernant la sécurité est le Comité Départemental Olympique sportif. Le responsable unique de sécurité désigné est Madame TREDAN, en cas d'absence supplée par Monsieur MIGLIORE. En cas d'absence simultanée, cette fonction est assurée par un des salariés présents sur le site et formé aux moyens de secours.

L'OCCUPANT devra se conformer à l'ensemble des prescriptions de sécurité dictées par le Responsable Unique de Sécurité.

Le règlement d'utilisation des locaux de la maison des sports **en dehors des heures** de présence de l'exploitant (CDOS), reprend l'ensemble des dispositions de l'article MS 46 §3 du règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux ERP.

Ce règlement devra être appliqué par l'**OCCUPANT** et tous les utilisateurs de l'établissement pour organiser le service de sécurité incendie et l'exploitant désigné de l'établissement est le CDOS D'Ille-et-Vilaine.

Ce règlement devra être signé par tous les occupants et sera annexé aux présentes et constitue l'**Onglet n°1**.

ARTICLE 5 – MODALITÉS D’UTILISATION DU BIEN

Sous peine de résiliation immédiate, l’occupation ne pourra porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et à l’hygiène publique. Dans ce cas, elle ne donnera lieu à aucune indemnisation. 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.

L’**OCCUPANT** s’engage à respecter le règlement intérieur et la convention d’utilisation ci-annexé et les consignes de sécurité de l’immeuble.

5-1 Horaires et accès aux locaux mis à disposition

Les locaux seront librement accessibles tous les jours de la semaine y compris le week-end et les jours fériés de 8 H 00 – 23 h 30 maximum.

5-2 Accès et badges

Le CDOS fournira des badges d’accès à l’**OCCUPANT** pour la durée de la présente convention. Ces badges permettront l’accès à leurs locaux.

L’**OCCUPANT** devra restituer les badges auprès du CDOS à la fin de la présente convention.

Le CDOS aura la charge de la fourniture gestion des badges, leur programmation et le rachat éventuel de badges seront à la charge de l’**OCCUPANT** en lien direct avec le CDOS.

5-3 Gestion des salles de réunion

L’accès aux salles de réunion est possible après réservation auprès d’un agent du Comité Départemental Olympique et Sportif d’Ille-et-Vilaine situé à l’accueil de la Maison des Sports.

Cet agent, référent du site pour la logistique des Comités Sportifs, a également en charge :

- L’accueil du public en journée
- L’ouverture des locaux
- La gestion des salles de réunion

ARTICLE 6 - CARACTÈRE PERSONNEL DE L’OCCUPATION

L’**OCCUPANT** s’engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à sa 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 personnellement et en exclusivité à l’**OCCUPANT** et ne pourra être rétrocédée par lui.

Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate et sans indemnisation du présent contrat.

En cas de dissolution de l’**OCCUPANT**, la présente convention cessera de plein droit.

ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée de **UN (1) AN** à compter du 01 juin 2023, renouvelable par tacite reconduction annuelle ne pouvant pas excéder **DOUZE (12) ANS** soit le 31 mai 2035.

ARTICLE 8 – DISPOSITION FINANCIERES

Les locaux précités sont mis à disposition moyennant le paiement d'une redevance d'occupation par l'**OCCUPANT**. Cette redevance est calculée au prorata des surfaces utilisées selon les termes de la délibération du 19 décembre 2014.

Article 8.1 – Redevance d'occupation

En contrepartie de l'occupation personnelle et exclusive du domaine public la présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance, que l'occupant s'oblige à payer au CDOS.

Détail du calcul de la redevance :

- La redevance annuelle a été fixée par délibération du Conseil Général en date du 16 décembre 2011 à la somme de 90 euros par m² de bureaux et des caves à 20 euros par m².
- Cette valorisation sera actualisée chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de référence est 1554 correspondants à l'indice du 1^{er} trimestre 2011 (redevance actualisée au 1^{er} janvier 2023 à 112,80 euros et 25,09 euros)

Le paiement de la redevance et de la participation aux charges de fonctionnement s'effectuera par chèque au nom du TRESOR PUBLIC et adressé au CDOS, régisseur des recettes pour le compte du Département d'Ille-et-Vilaine ou par virement bancaire.

Le régisseur perçoit les recettes correspondant à cette participation pour le compte du Département payable semestriellement à terme échu.

Les recettes revenant au Département (loyers et charges) seront présentées au Payeur Départemental soit via la régie de recette mise en place le 1^{er} janvier 2009, soit via l'émission de titres de recettes sur le budget du Département.

L'**OCCUPANT** devra par ailleurs acquitter, les impôts, contributions, taxes, redevances et autres charges auxquelles il pourrait être directement soumis.

Article 8.2 – Participation aux charges de fonctionnement

L'**OCCUPANT** participera aux charges de fonctionnement supportées par le **DEPARTEMENT** au titre de son budget, et énumérées à l'**ANNEXE 5** de la présente convention.

- La participation annuelle aux charges de cet immeuble, énumérées à l'annexe 5 de la présente convention, annuelle a été fixée par délibération du Conseil Général en date du 16 décembre 2011 à la somme de 20 euros par m² de bureau

- Cette valorisation sera actualisée chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction L'indice de référence est 1554 correspondants à l'indice du 1^{er} trimestre 2011 (participation actualisée au 1^{er} janvier 2023 à 25,09 euros).

8.3-Réseau Informatique

L'**OCCUPANT** peut créer son réseau informatique. Il a son propre serveur et un contrat avec son fournisseur d'accès internet. Seuls les services du **DEPARTEMENT**, ainsi que l'équipe technique du CDOS, ont accès à la baie de brassage pour éviter les erreurs de manipulation.

8.4-Téléphonie

Le **DEPARTEMENT** d'Ille et Vilaine a son autocommutateur et prend en charge financièrement les communications portées par cet équipement.

ARTICLE 9 – NETTOYAGE DES LOCAUX

Le nettoyage des locaux ainsi que la fourniture des produits d'entretien et d'hygiène pour les toilettes est assuré par le CDOS et le nettoyage des vitreries est effectué par le titulaire du marché passé par le **DEPARTEMENT** d'Ille et Vilaine.

ARTICLE 10 – ETAT DES LIEUX

L'Occupant ayant déjà pris possession des locaux, il ne sera pas réalisé d'état des lieux d'entrée. A défaut, l'état des lieux initial servira de référence.

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

ARTICLE 11 – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'**OCCUPANT** prend les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du **DEPARTEMENT** aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni transformation ou remise en état.

L'**OCCUPANT** doit :

- User paisiblement des locaux loués suivant leur destination.
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée de la convention dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du **DEPARTEMENT**.
- Informer le **CDOS** immédiatement et par écrit de toutes réparations, dégradations ou dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués et dont la charge incombe au **DEPARTEMENT**.
- Ne pas céder les droits issus de la présente convention, sans l'accord express et par écrit du **DEPARTEMENT** sous peine de nullité de la sous-occupation.
- Laisser le **DEPARTEMENT** ou son représentant visiter les lieux autant que de besoin et, au moins une fois par an, pour s'assurer de leur état.

- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les dispositions des 2e et 3e alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.

- Solliciter l'autorisation du propriétaire par l'intermédiaire du CDOS, avant d'engager des travaux dans les locaux mis à sa disposition.

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** en cours de convention deviendront lors du départ de l'**OCCUPANT** la propriété du **DEPARTEMENT**, sans indemnité, ni préjudice du droit qui est réservé au **DEPARTEMENT**, d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif aux frais de l'**OCCUPANT**.

L'**OCCUPANT**, de même que les personnes qu'elle aura introduites ou laissées introduire dans les lieux, devront s'engager à faire un usage paisible de la chose occupée et à respecter les règlements sanitaires départementaux, les réglementations nationales et locales concernant les débits de boissons et le tabac ainsi que, le règlement intérieur de l'immeuble en vigueur.

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

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DU DEPARTEMENT

Le **DEPARTEMENT** doit :

- Mettre à disposition de l'**OCCUPANT** les locaux en bon état d'usage et de réparation ;
- Assurer à l'**OCCUPANT** la jouissance paisible des surfaces mises à disposition et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de la garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux.

ARTICLE 13 – 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 imputables à l'occupation des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention ou à ses activités.

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** via le CDOS.

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 14 - RESILIATION

La convention peut être dénoncée :

- Par l'**OCCUPANT**, à tout moment, sans avoir à ne fournir aucune justification, en prévenant le **DEPARTEMENT** par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve du respect d'un délai de préavis de 3 mois.
- Par le **DEPARTEMENT**, à l'expiration de chaque période annuelle, pour tout ou partie des locaux, à charge pour lui d'en prévenir l'association au moins 3 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Par le **DEPARTEMENT**, à tout moment et sans délai de préavis, en cas d'inexécution de la convention par l'**OCCUPANT** ou pour tout motif d'intérêt général.

ARTICLE 15 – FIN DE LA CONVENTION

Au terme de la présente convention, l'**OCCUPANT** doit restituer les clefs, badges au CDOS 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 16 – 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 résoudre 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 juge administratif OU du juge judiciaire.

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

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes,

- L'agence départementale fait élection de domicile à son service construction en charge du suivi de la convention et des échanges avec l'**OCCUPANT** :

Agence Départementale du pays de Rennes
Service Construction bâtiments
1, avenue de Tizé
35235 THORIGNE FOUILLARD
02.99.02.49.12
construction.rennes@ille-et-vilaine.fr

- L'Occupant fait élection de domicile en son siège social situé à la Maison Départementale des Sports, 13B, avenue de Cucillé, 35065 Rennes Cedex.

ANNEXES :

ONGLET 1 : Règlement d'utilisation en dehors des heures d'ouvertures

ANNEXE 1 : Délégation Assemblée Départementale au Président du Département d'Ille-et-Vilaine en date du 1^{er} juillet 2021 et note à la commission permanente du 27 mars 2023.

ANNEXE 2 : Convention de gestion entre le Département et le CDOS de 2023

ANNEXE 3 : Diagnostic technique amiante

ANNEXE 4 : Etat des risques et pollution

ANNEXE 5 : Les charges de fonctionnement

Fait à Rennes en deux exemplaires le

.....	P/Le Président du Département d'Ille-et-Vilaine Et par délégation
-------	--

Annexe 5

MAISON DEPARTEMENTALE DES SPORTS

Les charges de fonctionnement sont les suivantes :

- ✓ Eau, Gaz, Electricité
- ✓ Nettoyage des vitres
- ✓ Entretien des ascenseurs
- ✓ Entretien du chauffage - eau - chaude
- ✓ Entretien des systèmes de détection incendie – alarme - sécurité
- ✓ Entretien des espaces verts
- ✓ Entretien des extincteurs
- ✓ Entretien du système de chauffage - ventilation
- ✓ Sécurité du bâtiment :
 - Vérifications annuelles électriques, des ascenseurs, des extincteurs, des trappes de désenfumage, de l’alarme incendie, de l’installation Gaz
 - Vérifications semestrielles des câbles ou chaînes d’ascenseurs.