

PROJET DE DELIBERATION

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 23 JUIN 2008

OBJET : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX A TITRE PRÉCAIRE ET REVOCABLE AVEC L'ASSOCIATION CANNES JEUNESSE - FORT DE L'ILE SAINTE-MARGUERITE - PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LA VILLE DE CANNES ET L'ASSOCIATION CANNES JEUNESSE

COMMISSION : EDUCATION, VIE SCOLAIRE, JEUNESSE ET SPORTS

Du : 17 JUIN 2008

COMMISSION : FINANCES ET BUDGET

Du : 16 JUIN 2008

RAPPORTEUR : FRANÇOISE bruneteaux

Dans le cadre de la convention de délégation de service public (D.S.P.) validée par le Conseil Municipal du 28 février 2005, il est prévu, en annexe 1 - B, qu'en plus des locaux qui lui sont affectés sur le Fort Ste Marguerite dans le périmètre de la D.S.P., Cannes Jeunesse pourra utiliser tout ou partie de bâtiments, et ce, sous la forme de conventions à titre précaire et révocable.

L'annexe 1-B précitée dispose que ces conventions, signées pour une durée d'une année, seront renouvelables par reconduction expresse.

Si la convention validée par le Conseil Municipal le 25 septembre 2006 autorisait les mises à dispositions jusqu'au 30 juin 2007 et prévoyait jusqu'au 30 juin 2010, date d'expiration de la convention de D.S.P., la reconduction annuelle expresse, elle ouvrirait aussi la possibilité, à chacune des parties, de mettre un terme anticipé à ces mises à disposition par lettre recommandée adressée 3 mois avant date d'échéance annuelle.

En l'état, ainsi que l'exige le terme « exprès », l'Association n'ayant pas sollicité de renouvellement de la convention à la Ville à compter du 1^{er} juillet 2007, cette dernière est arrivée à expiration au 30 juin 2007.

Cannes Jeunesse a fait savoir à la Ville, par lettre recommandée en date du 30 mai 2008, qu'elle avait scrupuleusement respecté les dispositions, toutes charges et conditions de la convention précitée depuis cette date et supposé, donc, son renouvellement.

La rédaction suivante de ladite convention initiale :

« (...) Elle se renouvellera annuellement, chaque année par reconduction expresse, dans la limite de l'expiration de la D.S.P., le 30 juin 2010, à condition qu'aucune des parties n'ait fait connaître à l'autre son intention d'y mettre fin par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins trois mois avant chaque échéance annuelle (...) », ayant pu laisser croire à l'Association que ces dispositions correspondaient à celles d'une reconduction tacite, il est proposé de rédiger un protocole transactionnel destiné à régulariser la période du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008 et de procéder à la signature d'une nouvelle convention de mise

SÉANCE f LUNDI 23 JUIN 2008

QUESTION (SUITE) N 48

à disposition des locaux, ci-annexée, à compter du 1^{er} juillet 2008, dont les termes seront précisés quant aux modalités de renouvellement, en conformité avec la convention de la D.S.P. et en accord avec la volonté des deux parties.

Fortes de l'ensemble des résultats obtenus depuis 2005, la Ville et l'Association Cannes Jeunesse ont en effet affirmé leur volonté de poursuivre leurs activités dans le cadre des missions déléguées jusqu'au 30 juin 2010. L'utilisation de ces bâtiments participe à la gestion de celles-ci.

Il est rappelé que le Conseil Municipal de 25 septembre 2006 avait retenu d'accorder la gratuité de ces mises à disposition, hormis les fluides ainsi que charges, prestations et fournitures auxquelles les lieux occupés peuvent ou pourront donner lieu.

La Commission des Finances et du Budget, ainsi que la Commission de l'Education, Vie Scolaire, Jeunesse et Sports, ont été consultées lors de leur séance respective des 16 et 17 juin 2008.

Ces précisions étant apportées, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

1°/ - confirmer la gratuité de ces mises à disposition, hormis les fluides ainsi que charges, prestations et fournitures auxquelles les lieux occupés peuvent ou pourront donner lieu ;

2°/ - autoriser Monsieur le Député-Maire ou, à défaut, Madame l'Adjoint Délégué à la Jeunesse à signer le protocole transactionnel établi entre la Ville et l'Association Cannes Jeunesse, dont le projet est annexé, formalisant la mise à disposition de locaux du 1er juillet 2007 et jusqu'au 30 juin 2008;

3°/ - autoriser Monsieur le Député-Maire ou, à défaut, Madame l'Adjoint Délégué à la Jeunesse, à signer la convention de mise à disposition de locaux précitée, dont le projet est annexé, pour la période du 1er juillet 2008 au 30 juin 2010, ainsi que tous actes à intervenir en exécution des présentes.

**MAIRIE DE CANNES
DIRECTION JEUNESSE PREVENTION**

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Entre les soussignées :

- La Commune de Cannes, domiciliée en l'Hôtel de Ville, rue Félix Faure et identifiée au Registre National des Entreprises et de leurs établissements publics sous le N° SIREN 210 600 292, représentée par son Maire en exercice M. Bernard BROCHAND, Chevalier de la Légion d'Honneur, agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2008,

Ci-après dénommée « la Ville »

d'une part,

Et:

- L'Association Cannes Jeunesse régie par la Loi du 1^{er} juillet 1901, et déclarée en Sous-Préfecture de Grasse le 8 juillet 2002 (nouveaux statuts en date du 22 mai 2002), avis publié au Journal Officiel du 17 août 2002, dont le siège social est sis 69 rue Félix Faure - 06400 Cannes, représentée par son Président, Monsieur Jean-Marie MASSUE,

Ci-après dénommée « L'Association »

d'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Dans le cadre de la convention de délégation de service public (D.S.P.) validée par le Conseil Municipal du 28 février 2005, il est prévu, en annexe 1 - B, qu'en plus des locaux qui lui sont affectés sur le Fort Ste Marguerite dans le périmètre de la D.S.P., Cannes Jeunesse pourra utiliser tout ou partie de bâtiments, et ce, sous la forme de conventions à titre précaire et révocable. Sont concernés les bâtiments suivants :

- une partie du bâtiment Q : salle de séminaires en rez-de-chaussée = 113,76 m² et pièce de stockage = 50,35 m² jusqu'au début des travaux prévus par la Ville ;
- bâtiment H (Poterne) = 68,67 m² avec accès partagé avec la Ville-délégataire ;
- une partie du bâtiment W : chambres et sanitaires du personnel de cuisine (6 chambres) et du personnel de permanence (2 chambres), 2 bureaux d'administration, halls et WC = 255,53 m² ;
- une partie du bâtiment S - pièce n°8 = 23,07 m² ;
- une partie du bâtiment X : foyer, bibliothèque, salle de cours en rez-de-chaussée, foyer au 1^{er} étage = 344,25 m² ;
- une partie du bâtiment Z pour stockage du matériel après mise en sécurité.

L'annexe 1-B précitée dispose que ces conventions, signées pour une durée d'une année, seront renouvelables par reconduction expresse.

Si la convention validée par le Conseil Municipal le 25 septembre 2006 autorisait les mises à dispositions ci-dessus détaillées jusqu'au 30 juin 2007 et prévoyait jusqu'au 30 juin 2010, date d'expiration de la convention de DSP, la reconduction annuelle expresse, elle ouvrait aussi la possibilité, à chacune des parties, de mettre un terme anticipé à ces mises à disposition par lettre recommandée adressée 3 mois avant date d'échéance annuelle.

En l'état, ainsi que l'exige le terme « exprès », l'Association n'ayant pas sollicité de renouvellement de la convention à la Ville à compter du 1er juillet 2007, cette dernière est arrivée à expiration au 30 juin 2007.

Cannes Jeunesse a fait savoir à la Ville, par lettre recommandée en date du 30 mai 2008, qu'elle avait scrupuleusement respecté les dispositions, toutes charges et conditions de la convention précitée depuis cette date et supposé, donc, son renouvellement.

La rédaction suivante de ladite convention initiale :

« (...) Elle se renouvellera annuellement, chaque année par reconduction expresse, dans la limite de l'expiration de la DSP, le 30 juin 2010, à condition qu'aucune des parties n'ait fait connaître à l'autre son intention d'y mettre fin par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins trois mois avant chaque échéance annuelle (...) »,

ayant pu laisser croire à l'Association que ces dispositions correspondaient à celles d'une reconduction tacite, il est proposé de rédiger un protocole transactionnel destiné à régulariser la période du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008 et de procéder à la signature d'une nouvelle convention de mise à disposition des locaux, à compter du 1^{er} juillet 2008, dont les termes seront précisés quant aux modalités de renouvellement en conformité avec la convention de la D.S.P. et en accord avec la volonté des deux parties.

Fortes de l'ensemble des résultats obtenus depuis 2005, la Ville et l'Association Cannes Jeunesse ont, en effet, affirmé leur volonté de poursuivre leurs activités dans le cadre des missions déléguées jusqu'au 30 juin 2010. L'utilisation de ces bâtiments participe à la gestion de celles-ci. Dès lors, les parties ont décidé, d'un commun accord, de formaliser un protocole relatif à la mise à disposition des locaux.

Il est rappelé que le Conseil Municipal de 25 septembre 2006 avait retenu d'accorder la gratuité de ces mises à disposition, hormis les fluides ainsi que charges, prestations et fournitures auxquelles les lieux occupés peuvent ou pourront donner lieu.

Les parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1er:

« Cannes Jeunesse » est délégataire des missions de service public relatives aux bases nautiques de la Ville de Cannes : « Gestion des bases nautiques et d'activités socio-éducatives et sportives sur le Fort Ste Marguerite ».

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de cette Association relèvent de missions d'intérêt général et portent, notamment, sur des activités à vocation sociale et pédagogique s'adressant prioritairement au jeunes Cannois.

ARTICLE 2:

La Ville de CANNES s'engage à mettre à la disposition de l'Association, représentée par Monsieur Jean-Marie MASSUE, son Président, qui accepte à occuper, à titre précaire et révocable, dans le cadre des activités découlant de l'Annexe 1-B de la convention de délégation de service public, signée entre la Ville et cette Association le 24 mars 2005, les locaux sus-visés, tels qu'ils figurent sur les plans consultables à la Direction Municipale Jeunesse Prévention.

Cette mise à disposition est consentie selon les clauses suivantes :

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent protocole est fait aux charges et conditions d'usage et de droit en matière d'occupation du domaine communal, et notamment à celles ci-dessous que « L'Association Cannes Jeunesse » s'oblige à exécuter et à accomplir exactement :

1) d'affecter exclusivement lesdits locaux à usage d'animations et hébergement, comme il est stipulé à l'article 1er susvisé,

2) de prendre les lieux dans leur état actuel et en tout état de cause dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, en user en bon père de famille, les maintenir ainsi que leurs abords immédiats en bon état d'entretien et de réparations locatives et les rendre tels à l'expiration de la présente convention, en respect du Décret 87-712 du 26 août 1987 (PJ).

3) de ne commettre aucun abus de jouissance, en particulier d'éviter tout bruit de nature à troubler la tranquillité du voisinage,

4) de s'obliger à effectuer et à prendre en charge les réparations et l'entretien courant, étant précisé qu'à l'expiration de la convention ou en cas de résiliation, le preneur devra restituer, sous réserve des dispositions de l'article « Libération des lieux » ci-dessous, les lieux dans un état d'entretien et de propreté correspondant à un usage normal,

5) de s'obliger à prendre en charge :

l'entretien des installations de chauffage et d'eau chaude, des climatiseurs, des appareils de ventilation et autres tels que mentionnés dans la liste jointe aux présentes (cf. Décret 87-712 du 26 août 1987),

- la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour ce qui concerne les installations qui le nécessitent,
- le contrôle et la vérification annuels de tous les équipements techniques conformément à la réglementation en vigueur, les attestations et documents afférents devant être produits à la Ville chaque année ;

6) de s'interdire de la façon la plus formelle de céder, sous-louer ou même prêter gratuitement en tout ou partie à un tiers les lieux, objet de la présente convention, dont le caractère est rigoureusement personnel,

7) de s'interdire de modifier ou de transformer les lieux sans l'autorisation écrite et préalable à tout commencement de travaux de la Ville, propriétaire,

8) de laisser sans indemnité, à l'expiration de la convention, tous les embellissements, améliorations ou décorations réalisés dans les lieux,

9) de laisser exécuter les grosses réparations ou autres qui seraient jugées nécessaires par la Ville, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité en raison de leurs inconvénients ou de leur durée, même si celle-ci devait excéder quarante jours,

10) de s'assurer personnellement auprès d'une compagnie notoirement solvable contre tous risques locatifs, vol, incendie conformément aux dispositions de l'article 1733 du Code Civil, explosion, dégât des eaux, bris de glace ou autres risques quelconques, matériels ou immatériels, les recours des voisins et plus généralement des tiers et la responsabilité civile de son fait, de ses membres, de son mobilier ou de personnes fréquentant les lieux, le preneur restant responsable, en tant que de besoin, aux lieu et place de la Ville de Cannes pour tous dommages pouvant être occasionnés à l'immeuble, aux voisins et même hors sa présence des lieux,

11) de produire chaque année à la Ville copie de l'attestation d'assurance afférente couvrant les risques liés à cette occupation,

12) de ne pas imputer à la Ville la responsabilité du trouble de jouissance dont elle serait victime par le fait d'un tiers ou d'un cooccupant du domaine communal, dès lors que l'auteur du trouble ne prétend à aucun droit sur les lieux mis à disposition par les présentes,

13) de renoncer à tous recours contre la Ville et/ou ses assureurs en cas de vol, cambriolage ou tous actes délictueux dont l'occupante pourrait être victime, avec ou sans effraction, et en cas d'incidents ou accidents survenant dans les lieux occupés.

REMISE EN CAUSE

Le présent protocole portant sur une partie de domaine communal est essentiellement précaire et révoquant à tout moment pour tous motifs d'intérêt général ou dictés par l'intérêt général.

La remise en cause sera prononcée par lettre recommandée qui sera notifiée en la forme administrative.

Faute d'exécution de l'une quelconque des clauses du présent protocole, consistant notamment en un détournement de son objet, de l'affectation ou de l'occupation non effective des lieux, en ce compris les clauses exorbitantes de droit commun, le protocole sera remis en cause purement et simplement si bon semble à la Ville un mois après mise en demeure d'exécuter par lettre recommandée, sans préjudice des droits de la Ville, dommages-intérêts et remboursement des frais.

Sa bénéficiaire ne pourra en aucun cas être considérée comme titulaire de droits réels ou incorporels ou plus généralement de nature patrimoniale ou commerciale.

En cas de remise en cause pour raison d'intérêt général avéré ou pour non-respect des clauses de la présente convention, « L'Association Cannes Jeunesse » ne pourra prétendre à aucune indemnité ni à aucun dédommagement. Il en sera de même en cas d'empêchement total ou partiel dans la jouissance des lieux du fait de la Ville ou d'autres administrations, quelle qu'en soit la cause.

La bénéficiaire du protocole ne pourra en aucun cas être considérée comme titulaire de droits réels ou incorporels ou plus généralement de nature patrimoniale ou commerciale.

En outre, la bénéficiaire ne pourra, en aucun cas, invoquer à son profit le bénéfice des dispositions législatives régissant les baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

LIBERATION DES LIEUX

En cas de remise en cause du protocole, « L'Association Cannes Jeunesse » devra immédiatement abandonner les lieux et, si la Ville l'exige, elle sera tenue de remettre les lieux dans leur état primitif dans le délai d'un mois à compter de la notification de la remise en cause du protocole.

A défaut, l'autorité judiciaire sera saisie aux fins de prononcer l'expulsion de l'occupante sans titre.

L'enlèvement de toutes installations et la remise en état des lieux seront alors exécutés aux frais de cette dernière sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ARTICLE 3 :

L'occupation est consentie pour la période du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008, soit jusqu'à la date de signature de la nouvelle convention de mise à disposition de locaux à intervenir en application de l'Annexe 1-B de la convention de DSP, au 1^{er} juillet 2008.

ARTICLE 4 :

Conformément aux termes de la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2008, la Ville entend consentir la gratuité de l'occupation des dits locaux, hormis les fluides (eau, électricité, téléphone, ...) ainsi que charges, prestations et fournitures auxquelles les lieux occupés peuvent ou pourront donner lieu .

ARTICLE 5 :

Les parties s'engagent à renoncer à toute instance ou procédure née ou à naître qui pourrait être engagée et d'une manière plus générale, elles s'interdisent de former directement ou par toute personne interposée tous recours et toutes actions qui pourraient trouver son fondement dans le cadre de l'objet du présent protocole.

ARTICLE 6 :

Les parties rappellent que la présente transaction est expressément soumise aux dispositions des articles 2044 à 2058 du Code Civil et en particulier aux dispositions de l'article 2052 aux termes duquel les transactions ont entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Fait à Cannes, le

Pour « L'Association Cannes Jeunesse »,
Le Président,

Pour la Ville de Cannes
Le Député-Maire,

Jean-Marie MASSUE

Bernard BROCHAND.

Décret 87 - 712 du 26 août 1987 -

pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives • version consolidée au 1er août 1999

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis - Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 art. 1 (JORF 1er août 1999).

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

**Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.
Annexe**

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes Individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

**MAIRIE DE CANNES
DIRECTION JEUNESSE PREVENTION**

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE

Entre les soussignées :

La Commune de Cannes, domiciliée en l'Hôtel de Ville, rue Félix Faure et identifiée au Registre National des Entreprises et de leurs établissements publics sous le N° SIREN 210 600 292, représentée par son Député-Maire en exercice M. Bernard BROCHAND, Chevalier de la Légion d'Honneur, agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2008,

Ci-après dénommée « la Ville »

d'une part,

L'Association Cannes Jeunesse régie par la Loi du 1^{er} juillet 1901, et déclarée en Sous-Préfecture de Grasse le 8 juillet 2002 (nouveaux statuts en date du 22 mai 2002), avis publié au Journal Officiel du 17 août 2002, dont le siège social est sis 69 rue Félix Faure - 06400 Cannes, représentée par son Président, Monsieur Jean-Marie MASSUE,

Ci-après dénommée « L'Association »

d'autre part,

Dans le cadre de la convention de délégation de service public (D.S.P.) validée par le Conseil Municipal du 28 février 2005, il est prévu, en annexe 1 - B, qu'en plus des locaux qui lui sont affectés sur le Fort Ste Marguerite, dans le périmètre de la D.S.P., Cannes Jeunesse pourra utiliser tout ou partie de bâtiments, et ce, sous la forme de conventions à titre précaire et révocable.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} - AUTORISATION

Par les présentes, la Ville de CANNES autorise « L'Association Cannes Jeunesse », représentée par Monsieur Jean-Marie MASSUE, son Président en exercice, qui accepte à occuper, à titre précaire et révocable, dans le cadre des activités découlant de ses statuts les locaux mis à disposition et conformément à la convention de délégation de service public (D.S.P.) précitée, en application de l'Annexe 1 - B.

Sont concernés les bâtiments suivants :

- une partie du bâtiment Q qui sera confirmée et précisée à l'Association par lettre recommandée au résultat des expertises réalisées sur ce bâtiment ;
- bâtiment H (Poterne) = 68,67 m² avec accès partagé avec la Ville-délégataire ;

- une partie du bâtiment W : chambres et sanitaires du personnel de cuisine (6 chambres) et du personnel de permanence (2 chambres), 2 bureaux d'administration, halls et WC = 255,53 m² ;
- une partie du bâtiment S - pièce n°8 = 23,07 m² ;
- une partie du bâtiment X : foyer, bibliothèque, salle de cours en rez-de-chaussée, foyer au 1^{er} étage = 344,25 m² ;
- une partie du bâtiment Z pour stockage du matériel après mise en sécurité ;

ainsi qu'ils figurent sur les plans consultables à la Direction municipale de la jeunesse et de la prévention.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant bien connaître les lieux et les accepte dans l'état où ils se trouvent.

ARTICLE 2.- DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée d'un an commençant à courir à compter du 1^{er} juillet 2008 pour venir à expiration le 30 juin 2009.

Elle se renouvellera annuellement, chaque année par tacite reconduction, dans la limite de l'expiration de la délégation de service public, le 30 juin 2010, sous réserve de travaux effectués par la Ville à intervenir sur les bâtiments sus-visés, à condition qu'aucune des parties n'ait fait connaître à l'autre son intention d'y mettre fin par lettre recommandée avec accusé de réception adressée trois mois au moins avant chaque échéance annuelle et ne pouvant ouvrir droit à une quelconque indemnisation.

Elle sera automatiquement résiliée en cas de fin anticipée de la convention de D.S.P.

ARTICLE 3.- LOYER

L'occupation est consentie à titre gratuit, hormis les fluides (eau, électricité, téléphone, ...), ainsi que charges, prestations et fournitures auxquelles les lieux occupés peuvent ou pourront donner lieu, conformément aux termes de la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2008.

ARTICLE 4.- CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est faite aux charges et conditions d'usage et de droit, notamment à celles ci-dessous que « L'Association Cannes Jeunesse » s'oblige à exécuter et à accomplir exactement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité :

1) d'affecter exclusivement lesdits locaux aux activités découlant de ses statuts et conformément à la convention de délégation de service public, comme il est stipulé à l'article 1er susvisé,

2) de prendre les lieux dans leur état actuel et en tout état de cause dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, en user en bon père de famille, les maintenir ainsi que leurs abords immédiats en bon état d'entretien et de réparations locatives et les rendre tels à l'expiration de la présente convention, en respect du Décret 87-712 du 26 août 1987 (PJ).

3) de ne commettre aucun abus de jouissance, en particulier d'éviter tout bruit de nature à troubler la tranquillité du voisinage,

4) de s'obliger à effectuer et à prendre en charge les réparations et l'entretien courant, étant précisé qu'à l'expiration de la convention ou en cas de résiliation, le preneur devra restituer, sous réserve des dispositions de l'article 6 ci-dessous, les lieux dans un état d'entretien et de propreté correspondant à un usage normal,

5) de s'obliger à prendre en charge :

- l'entretien des installations de chauffage et d'eau chaude, des climatiseurs, des appareils de ventilation et autres tels que mentionnés dans la liste jointe aux présentes (cf. Décret 87-712 du 26 août 1987),
- la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour ce qui concerne les installations qui le nécessitent,
- le contrôle et la vérification annuels de tous les équipements techniques conformément à la réglementation en vigueur, les attestations et documents afférents devant être produits à la Ville chaque année ;

6) de s'interdire de la façon la plus formelle de céder, sous-louer ou même prêter gratuitement en tout ou partie à un tiers les lieux, objet de la présente convention, dont le caractère est rigoureusement personnel ;

7) de s'interdire de modifier ou de transformer les lieux sans l'autorisation écrite et préalable à tout commencement de travaux de la Ville, propriétaire ;

8) de laisser sans indemnité, à l'expiration de la convention, tous les embellissements, améliorations ou décorations réalisés dans les lieux,

9) de laisser exécuter les grosses réparations ou autres qui seraient jugées nécessaires par la Ville, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité en raison de leurs inconvénients ou de leur durée, même si celle-ci devait excéder quarante jours,

10) de s'assurer personnellement auprès d'une compagnie notoirement solvable contre tous risques locatifs, vol, incendie conformément aux dispositions de l'article 1733 du Code Civil, explosion, dégât des eaux, bris de glace ou autres risques quelconques, matériels ou immatériels, les recours des voisins et plus généralement des tiers et la responsabilité civile de son fait, de ses membres, de son mobilier ou de personnes fréquentant les lieux, le preneur restant responsable, en tant que de besoin, aux lieu et place de la Ville de Cannes pour tous dommages pouvant être occasionnés à l'immeuble, aux voisins et même hors sa présence des lieux,

11) de produire chaque année à la Ville copie de l'attestation d'assurance afférente couvrant les risques liés à cette occupation,

12) de ne pas imputer à la Ville la responsabilité du trouble de jouissance dont elle serait victime par le fait d'un tiers ou d'un cooccupant du domaine communal, dès lors que l'auteur du trouble ne prétend à aucun droit sur les lieux mis à disposition par les présentes,

13) de renoncer à tous recours contre la Ville et/ou ses assureurs en cas de vol, cambriolage ou tous actes délictueux dont l'occupante pourrait être victime, avec ou sans effraction, et en cas d'incidents ou accidents survenant dans les lieux occupés.

ARTICLE 5.- RESILIATION

La présente convention est essentiellement précaire et révoquée à tout moment et notamment pour tous motifs d'intérêt général ou dictés par l'intérêt général.

La résiliation sera prononcée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute d'exécution de l'une quelconque des clauses de la présente convention, consistant notamment en un détournement de son objet, de l'affectation ou de l'occupation non effective des lieux, en ce compris les

clauses exorbitantes de droit commun, la convention sera résiliée purement et simplement si bon semble à la Ville un mois après mise en demeure d'exécuter, par simple lettre recommandée, sans préjudice des droits de la Ville, dommages-intérêts et frais.

Il en sera de même en cas de dissolution de l'association sans autre formalité qu'une simple notification faite par la Ville.

En cas de résiliation, l'association ne pourra prétendre à aucune indemnité ni à aucun dédommagement. Il en sera de même en cas d'empêchement total ou partiel dans la jouissance du fait de la Ville ou d'autres administrations, de tiers ou de cooccupants du domaine public communal, quelle que soit la cause de cet empêchement.

La bénéficiaire de la convention ne pourra en aucun cas être considérée comme titulaire de droits réels ou incorporels ou plus généralement de nature patrimoniale ou commerciale.

En outre, la bénéficiaire ne pourra, en aucun cas, invoquer à son profit le bénéfice des dispositions législatives régissant les baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

De la même façon, la convention n'est pas transmissible, dans la mesure où elle revêt un caractère d'intuitu personae.

ARTICLE 6.- LIBERATION DES LIEUX

A l'expiration de la convention ou en cas de résiliation « L'Association Cannes Jeunesse » devra immédiatement abandonner les lieux.

Toutefois, la Ville de Cannes pourra exiger l'enlèvement de toutes installations et la remise des lieux dans leur état primitif de bon entretien dans le délai d'un mois à compter de la notification de la résiliation ou de la cessation de la convention.

A défaut, l'autorité judiciaire sera saisie aux fins de prononcer l'expulsion de l'occupante sans titre.

L'enlèvement de toutes installations et la remise en état des lieux seront alors exécutés aux frais de « L'Association Cannes Jeunesse » sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ARTICLE 7-TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de la Ville relatives aux clauses et conditions énumérées ci-dessus ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni être génératrices d'aucun droit quelconque.

ARTICLE 8.- RECOURS

Si la convention accordée et les modalités consenties paraissent pouvoir être critiquées par sa bénéficiaire, il est rappelé, compte tenu des clauses exorbitantes de droit commun de la présente convention, que le recours gracieux auprès du Maire doit être exercé dans le délai de deux mois à compter de la signification de la présente convention.

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention, sauf procédure d'expulsion, relève de la compétence de la juridiction administrative.

ARTICLE 9.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile, savoir :

- la Ville de Cannes, en l'Hôtel de Ville,
- « L'Association Cannes Jeunesse » en son siège social, 69 rue Félix Faure - 06400 CANNES.

Fait à Cannes, le

Pour « L'Association Cannes Jeunesse »
Le Président

Pour la Ville de Cannes
Le Député-Maire,

J.Marie MASSUE

Bernard BROCHAND.

Décret 87 - 712 du 26 août 1987 -

pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives - version consolidée au 1er août 1999

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis - Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 art. 1 (JORF 1er août 1999).

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Annexe

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Parapher chaque page

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et remplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.