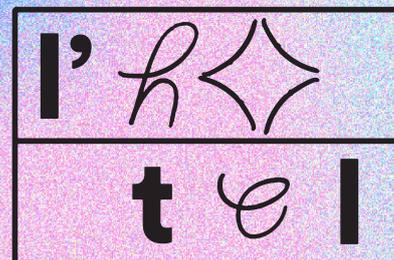


Pasteur



FUSION  
CONVENTION PLURIANNUELLE  
+ AVENANT

*Ville de RENNES - Hôtel Pasteur  
2019 – 2023*

ENTRE :

**La Ville de Rennes**

représentée par Madame Nathalie APPÉRE, Maire de Rennes, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal 12 2 du 1er avril 2019

Ci-après désignée «la Ville de Rennes» ou «la Ville»

**D'une part,**

ET :

L'Association collégiale **L'Hôtel Pasteur,**

association à but non lucratif régie par la loi du 1er juillet 1901 et déclarée en Préfecture le 15 juin 2017 sous le n° 571 (avis publié au Journal Officiel du 24 juin 2017), immatriculé à l'URSSAF de Bretagne - SIRET - 84241016900010, dont le siège est 2 Place Pasteur à RENNES 35000, représentée par l'un·e de ses représentant·es légaux, Fabienne Quéméneur ou Guillaume Jouin-Trémeur

Ci-après désignée «l'Association»

**D'autre part,**

DÉSIGNÉES ENSEMBLE CI-APRÈS «LES PARTIES»



# PRÉAMBULE

Les valeurs d'égalité, de solidarité, de laïcité, d'ouverture aux autres et sur le monde, de liberté d'expression et de création, fondent l'ensemble des politiques publiques développées à Rennes. *La Ville de Rennes* porte l'ambition d'une culture ferment de cohésion sociale, soucieuse de l'égalité de dignité de toutes les cultures, convaincue que l'expérience culturelle, l'implication des citoyens dans la vie sociétale, la diversité des expressions sensibles, la transmission des savoirs, le débat et l'écoute de tout un chacun sont des appuis pour faire société ensemble. Elle fait sienne la déclaration de Fribourg de 2017 relative aux droits culturels.

Dans le cadre des États Généraux de la Culture, *la Ville* s'est engagée à accompagner ce qui fait la singularité du territoire rennais : un écosystème foisonnant d'énergies créatives et d'initiatives, constitué de solidarités et de coopérations entre les artistes, les institutions, les acteurs indépendants, sociaux, économiques, associatifs...

*La Ville* est aussi engagée dans le champ du développement durable et soutient le développement de pratiques éco-responsables, aux nouvelles formes d'économies solidaires et contributives.

Le projet de l'Hôtel Pasteur est né en 2013 de la réunion d'une idée et d'un bâtiment. Construit en 1900, propriété de *la Ville de Rennes*, il était sans utilisation depuis une dizaine d'années, à l'exception du rez-de chaussée occupé par le centre de soins dentaires. *La Ville* a alors souhaité engager, dans le cadre de l'Université Foraine instiguée par Patrick Bouchain, avec Notre Atelier Commun et la mise en place d'une permanence architecturale, une démarche expérimentale et innovante de réflexion sur l'occupation et l'utilisation du bâtiment Pasteur. Sans programme prédéfini, l'Université Foraine se proposait de faire émerger un projet par la participation, l'ouverture au public, en travaillant sur l'appropriation des lieux. Rassemblant des savoirs académiques, abstraits, et des savoirs concrets, des savoir-faire, des professionnels reconnus et des usagers potentiels. Cette expérience a permis d'offrir à de nombreux acteurs culturels, de la santé, de l'enseignement ou de l'action sociale, un lieu de pratique, de rencontres et d'expressions reposant sur le caractère éphémère des usages.

En 2014, *la Ville de Rennes*, accompagnée par Territoires Publics, a ensuite mis en place une instance de réflexion, la «Mission Pasteur», visant à formaliser des propositions pour l'avenir du bâtiment et la suite de la démarche. Il s'agissait d'emmener le projet dans une nouvelle phase, en continuité avec les actions déjà mises en place de l'Université Foraine.

À l'issue de ce travail, *la Ville* a fait le choix d'engager sur le site Pasteur un projet reposant sur deux axes :

✧ la réalisation d'une nouvelle école maternelle de 8 classes qui répondra à la nécessité d'une évolution de l'actuelle école du Faux-Pont et permettra de prendre en compte l'augmentation du nombre d'élèves notamment constatée sur le centre-ville, à laquelle sera associée l'installation d'un Edulab;

✧ l'ouverture d'un tiers-lieu, «Hôtel à projets», sur les espaces non affectés à l'école, avec l'objectif de maintenir le niveau d'ouverture du lieu tel qu'expérimenté avec l'Université Foraine, pour permettre la rencontre, le croisement des pratiques et l'hybridation des projets, et fonctionnant comme outil d'un réseau.

Ce programme a été validé par le Conseil Municipal en décembre 2015. Sa réalisation a été confiée à la société Territoires Publics dans le cadre d'une convention de mandat. Outre la conduite des études puis des travaux, Territoires Publics était chargé de gérer le site en coordination avec l'autre occupant qu'était le centre de soins dentaires et de continuer d'ouvrir le lieu à des porteurs de projets. Cette mise en pratique de l'Hôtel à projets, composante essentielle de la démarche, a permis, par le biais de la permanence architecturale mise en place par l'Université Foraine et reconduite par Territoires Publics, de définir le projet architectural et technique à partir des usages et de tester les principes d'une gestion future devant impliquer les usagers du lieu et différents partenaires. Elle s'est déroulée pendant la phase d'étude du projet architectural et technique et, dans toute la mesure du possible, pendant la phase de réalisation des travaux.

Le projet de rénovation et réhabilitation du bâtiment Pasteur a été confié à deux équipes de maîtrise d'oeuvre :

✧ l'agence rennais Nicolas Chambon Architecte pour la mise hors d'eau hors d'air du bâtiment, la rénovation du clos et couvert et l'étude thermique ;

✧ l'agence parisienne Encore Heureux Architectes pour l'implantation de l'école maternelle, de l'Edulab et la rénovation de l'Hôtel Pasteur, dans une démarche faisant appel à la participation, aux chantiers d'application et d'insertion, et au réemploi des matériaux.

Les nombreuses expérimentations déjà accueillies au sein du bâtiment Pasteur ont contribué à définir des modalités de fonctionnement, traduites dans une charte enrichie au fil de ces accueils, ainsi qu'un mode de gouvernance partagée autour d'une association collégiale, *l'Association Pasteur*, créée en 2016.

L'un des principes essentiels du projet Pasteur, qu'exprime cette charte, est l'implication des hôtes qui, accueillis dans *l'Hôtel Pasteur*, doivent contribuer à son fonctionnement selon des modalités transcrites dans un « cadre de réciprocité ». Cette implication vaut non seulement dans les différents actes de la vie quotidienne du lieu mais elle doit s'exprimer aussi dans la participation à la définition des orientations du projet et, d'une façon plus large, à sa gouvernance.

C'est ce qui a conduit à la création de l'Association L'Hôtel Pasteur dont les statuts figurent en annexe 1 de la présente convention et qui réunit cinq collèges :

### le collège des Hôtes

Ce collège regroupe les adhérent·es à l'association, les hôtes qui participent aux activités du site, animent et mettent leurs compétences et connaissances au service du projet.

### le collège du Lieu

Ce collège regroupe des personnes physiques liées à l'association par un contrat de travail ou de mise à disposition, qui gèrent le lieu au quotidien et contribuent à l'accomplissement des missions de l'association dans un rapport de confiance avec le Conseil Collégial.

### le collège des Veilleurs

Les veilleurs veillent à l'intégrité du projet initial et à ce que ses valeurs soient toujours respectées.

### le collège des Permanents

Ce collège est composé des salarié·es de l'association qui gèrent le lieu au quotidien et contribuent à l'accomplissement des missions de l'association dans un rapport de confiance avec le Conseil Collégial.

### le collège des Partenaires

Partenaires du projet de l'Hôtel Pasteur, ce collège est constitué de personnes morales participant aux actions de l'association et en la soutenant.

Les conseils d'administration sont remplacés par un conseil collégial rassemblant des représentants statutaires et autres membres de l'association répartis au sein de ces cinq collèges. Les représentants statutaires sont des personnes physiques et morales représentants des besoins pluriels sur un territoire.

*Cette Association s'est donnée pour objectif de travailler de façon collective et contributive aux modalités futures de gestion de Pasteur et progressivement de prendre en charge cette gestion, en relais de Territoires Publics, lorsque les travaux de requalification s'achèveront.*

*La Ville de Rennes souhaite donc, par la présente convention, confier à cette Association la gestion et l'animation du bâtiment Pasteur, pour ce qui concerne l'Hôtel à projets et les espaces communs.*

Afin que ce relais entre Territoires Publics et l'Association L'Hôtel Pasteur se passe dans les meilleures conditions et permettent une implication pleine et entière de l'Association après achèvement des travaux objet du mandat, il apparaît utile de conventionner avec l'Association dès 2019.



Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

La présente convention a pour objet d'instituer, par des dispositions du texte ci-après, les modalités de relations entre *la Ville de Rennes* et *l'Association L'Hôtel Pasteur*, en ce qui concerne la gestion et la mise en action du tiers-lieu «Hôtel à projets Pasteur» et des parties communes du bâtiment, dont la Ville est propriétaire, qui sont mises à disposition de l'Association.

## *PARTIE 1 -* MISSIONS RECONNUES

### Article 1. Objectifs de l'Association L'Hôtel Pasteur

L'Association L'Hôtel Pasteur se donne pour objectifs de gérer, en pleine responsabilité, le site de l'Hôtel à projets Pasteur se déployant sur environ 3 000 m<sup>2</sup> répartis sur 3 niveaux au sein du bâtiment Pasteur.

Elle aura pour objectif de :

- ✧ ouvrir ce lieu au public, au territoire tout entier, selon les valeurs promues par la charte Pasteur et qui devra être amendée au cours du projet, de façon incrementale, en fonction des besoins issus de la société civile et selon les conditions d'accueil mises en place au sein du guide de séjour Pasteur développé par le conseil collégial ;
- ✧ fédérer, coordonner, représenter et associer les personnes physiques et morales, représentantes de la société civile, chacune dans leur discipline, ayant un intérêt et étant engagées dans le projet d'investissement et de vie du site Pasteur afin de penser la programmation et la gestion du lieu. Elles jouent un rôle d'ambassadeur en assurant la transmission de la philosophie et des valeurs promues par le projet de l'Hôtel Pasteur ;
- ✧ ouvrir le lieu à des porteurs de projets et accompagner des projets issus de la mise en synergie de personnes afin d'alimenter, par la recherche action, des problématiques de société (santé sociale, fabrique de la ville, émergence....).

## Article 2. Missions reconnues

La Ville de Rennes reconnaît à l'Association une mission de gestion et d'animation de l'Hôtel à projets Pasteur. À ce titre, l'Association met en place ou mobilise les moyens ou ressources humains, financiers, matériels, pour l'accueil au sein du bâtiment de projets correspondants aux principes ou valeurs suivants :

### A - Le partage et l'hospitalité

Lieu de l'enseignement partagé, Le bâtiment Pasteur est un lieu ouvert dans la cité où se côtoient trois programmes au sein d'une même architecture : une école maternelle au rez-de-chaussée, un Hôtel à projets dans les étages, l'Edulab. Ce regroupement doit permettre la rencontre fortuite de laquelle peut naître des projets favorisant l'émancipation individuelle dans un cadre collectif.

L'Hôtel à projets se veut le lieu de l'accueil inconditionnel. L'Association veillera à garantir l'accessibilité sans distinction à ce lieu, bien culturel reconnu d'intérêt commun, à entretenir et faire vivre l'idée de faire pour et par soi-même, dans le respect de chacun des hôtes de l'Hôtel.

### B - La gouvernance partagée et contributive

L'Association fonctionne avec un modèle de gouvernance collégiale et partagée qui permet d'associer des personnes « hôte utilisateur » qui contribuent à ouvrir le lieu dans une grande souplesse d'accueil des projets et de développer le fonctionnement contributif du lieu. La responsabilisation prévue par l'usage collectif doit permettre de ne prévoir qu'une équipe restreinte sur site pour gérer le lieu à partir de la mise en place du cadre de réciprocité, contrepartie de l'accès à l'espace et gage de responsabilisation dans l'usage et la gestion.

Cette gouvernance prône des valeurs d'inclusion et de démocratie autour de prises de décisions collectives et contributives. Ces modalités de gouvernance doivent pouvoir être questionnées dans une grande agilité en vue d'être transformées et remises en question en fonction des avancées et problématiques rencontrées.

Les décisions et orientations qui engagent l'Hôtel Pasteur se prennent, dans toute la mesure du possible, par consentement au sein du conseil collégial.

Le conseil collégial a pour mission de s'ouvrir aux deux autres entités du lieu (école et Edulab) par la mise en place de comités spécifiques en vue d'établir des règles de vie commune, partagées, contributives. Des liens doivent être créés autour de certains projets transversaux.

### C - Le projet par l'expérimentation

L'Hôtel Pasteur propose un espace et un temps d'activités inhabituels. Il doit être un lieu d'expérimentation permanente où le risque qu'induit la nouveauté est accepté. En ce sens, le processus des projets accueillis prime sur la finalité de ceux-ci. Le droit à l'erreur est reconnu comme un état d'avancement dans le parcours de la fabrication du projet. Pasteur est donc un lieu de processus et d'apprentissage.

Il en va de même pour les espaces architecturaux du lieu. Pasteur est le lieu du « Faire » et de l'appropriation permanente par l'occupation des espaces des hôtes utilisateurs et contributeurs. Ce droit d'appropriation et d'usage permet d'accompagner l'émancipation individuelle et collective. Il offre la possibilité de réinterpréter régulièrement l'architecture

du lieu et les espaces avec tous ceux qui les utilisent. 11 permet aussi de continuer la mise à l'épreuve de la norme technique au regard des besoins et des envies d'appropriation pour tout type de projet en accord avec l'équipe gestionnaire sur site, de montrer la réversibilité de l'architecture en évitant les cloisonnements et assujettissements de l'espace à un besoin normé, de prendre en compte les besoins du territoire en constante évolution sur le temps long, en restant agile et souple dans l'aménagement.

Cette appropriation et cet usage, respectueux et agiles, participent aussi à un entretien qualitatif des espaces, qui peut faire partie des contributions reconnues à travers le cadre de réciprocité.

Le «non-programme», et l'agilité de Pasteur à se transformer à partir des usages qu'en feront les hôtes utilisateurs, permet une expérimentation permanente et évite de figer l'Hôtel à projets dans une programmation définie qui empêcherait ou réduirait le niveau d'ouverture souhaitée.

#### D - L'accueil inconditionnel qui favorise l'émergence

La déclaration de Fribourg de 2007 relative aux droits culturels définit en ces termes la culture : «*Le terme «culture» recouvre les valeurs, les croyances, les convictions, les langues, les savoirs et les arts, les traditions, institutions et modes de vie par lesquels une personne ou un groupe exprime son humanité et les significations qu'il donne à son existence et à son développement*». En ce sens, l'Hôtel Pasteur est un bien culturel commun.

Il est un outil ouvert, d'insertion, notamment pour les acteurs qui ne trouvent pas facilement leur place dans les cadres ou espaces habituels. C'est un laboratoire qui accueille des pratiques propices aux rencontres qui favorisent l'émergence de projets par l'expérimentation.

Les propositions ou réalisations accueillies ne sont pas jugées sur leur seule valeur marchande mais sur leur contribution à ce qui fait réellement valeur et concoure à l'intérêt commun.

#### E - Le travail en réseau, la rencontre des publics et la documentation

L'Hôtel Pasteur est un laboratoire inter-lieux. Sa richesse se nourrit dans la diversité des projets qui s'y inscrivent mais aussi dans les liens qui peuvent s'y nouer entre des univers habituellement cloisonnés (arts, aide sociale, sport, soins médicaux, théâtre...). Pour que cette richesse devienne une construction qui grandit à travers les partenariats qui se nouent sur le territoire, cela suppose une interaction et une mémoire.

Les expérimentations prennent tout leur sens lorsqu'elles sont partagées et qu'elles permettent de « *Faire école* ».

Une des particularités du projet est de faire cohabiter deux dimensions : être à la fois un espace de travail pour un temps limité et un lieu de présentation et de partage. Dans une volonté de décroisonnement des pratiques, l'objectif est de permettre la rencontre des personnes et des publics divers et variés en dehors des frontières disciplinaires et sociales.

L'ensemble des expériences, vécues et savoirs transmis à Pasteur, alimentent une histoire qui se transmet et contribue à la mémoire commune.

Autour du cadre de réciprocité, l'Association veillera à ce que les hôtes documentent leur passage, transmettent les éléments et facteurs qui ont permis la réussite et l'émancipation de leur projet, précisent les indicateurs permettant de connaître les «*externalités positives*»

de leur accueil et leur activité au sein du bâtiment.

L'Association rendra donc en fin d'année, un rapport d'utilité qui exposera ce que celle-ci a généré, a irrigué sur le territoire et profité à ses citoyens. Ce rapport intégrera en complément un bilan et compte-rendu d'activité classique, et sera ainsi dénommé, rapport d'utilité et d'activité.

#### F - L'accueil de projets relevant d'une diversité de thématiques

Les projets accueillis ou développés, qui s'inscrivent dans ces valeurs, relèveront de

thématiques diverses :

-  Arts et culture (le lieu n'étant pas un nouvel équipement culturel aménagé avec des espaces de pratiques ou d'expositions figés),
-  Santé (au sens du bien-être et du prendre soin de, sans que ce soit un espace de santé de médicalisé),
-  Insertion sociale et professionnelle (en offrant une possibilité d'application pour les écoles professionnelles, les structures d'insertion, les chantiers école...),
-  Enseignement, formation, culture scientifique (par l'expérimentation autour de l'échange de savoirs, de l'apprentissage et de l'innovation, et par l'accueil d'espaces de fabrique).

L'Hôtel Pasteur s'enracine dans la multitude des pratiques qui s'y déroulent. Il permet de révéler des projets de recherche-action autour de sujets expérimentaux à petite échelle qui doivent permettre de questionner des sujets plus généraux de société.

#### G - L'articulation Hôtel à projets - Edulab - école maternelle

Le projet Pasteur est développé en veillant à une articulation en termes de partage des valeurs, de projets accueillis ou développés et de fonctionnement quotidien du lieu, entre l'Hôtel à projets, l'Edulab et l'école maternelle.

L'Association proposera à l'école et l'Edulab de s'engager dans des projets ou expérimentations propices à la rencontre des publics et au croisement des objectifs, favorisera l'occupation mutualisé des espaces qu'offre le bâtiment Pasteur, et veillera à développer des projets de recherche-action qui puissent être en lien avec les programmes et orientations pédagogiques de ces 2 autres entités.

Un règlement de vie commune et un règlement intérieur seront élaborés, en association avec l'ensemble des parties.

## Article 3. Suivi des missions

Des rencontres trimestrielles entre le conseil collégial, la Ville de Rennes et les autres partenaires seront prévues afin de rendre compte des avancées des projets au fur et à mesure, de débattre de leurs apports et utilités.

Cela permettra d'entretenir une relation de confiance et de débattre à chaque fois de manière régulière du rapport d'utilité « Pasteur » entre l'Association et les autres partenaires du projet.

Un rapport d'utilité et d'activité fourni annuellement, intégrant un compte-rendu d'activité, un bilan financier, d'une note économique, d'une note sur les projets connus et axes de travail pour l'année suivante, permettront de réaliser un point annuel sur le bilan, la réalisation des missions reconnues et les perspectives.

## Article 4. Dispositions financières

La Ville apporte à l'Association L'Hôtel Pasteur une aide financière destinée à soutenir les activités reconnues à l'article 2 de la présente convention d'objectifs, sous la forme d'une subvention annuelle de fonctionnement.

Pour les activités se déroulant du 1er janvier au 31 décembre 2019, son montant s'élève à 40 000 €, conformément à la délibération n°0062 du 4 février 2019.

Le montant de la subvention annuelle de fonctionnement est arrêté chaque année, par délibération du Conseil Municipal, à l'occasion du vote du budget primitif de la Ville.

La demande pour la subvention annuelle de fonctionnement sera adressée à la Ville au plus tard le 1er octobre de l'année n-1.

Cette demande devra obligatoirement être accompagnée :

- ✧ du rapport d'utilité et d'activité prévisionnel pour l'année en cours (rapport provisoire le cas échéant)
- ✧ d'une note sur les projets connus et axes de travail pour l'année suivante
- ✧ d'un budget prévisionnel détaillé de l'Association établi au titre de l'année à venir, dans lequel devront figurer notamment les contributions des hôtes, structures accueillies et partenaires, les recettes et subventions attendues auprès des différents organismes. À titre d'information, le budget prévisionnel de l'année 2019 figure en annexe 2 à la présente convention.

## Article 5. Modalités de versement de la subvention

Le versement de la subvention de fonctionnement interviendra chaque année de la manière suivante :

- ✧ Un premier acompte en janvier correspondant à 25 % de la subvention, calculé sur la base de la subvention de l'année précédente, si cela s'avère nécessaire pour l'association et compte-tenu des effets de la crise sanitaire sur les subventions versées en 2021 par la ville, l'acompte qui sera versé en janvier 2022 sera exceptionnellement calculé sur la base de la subvention de l'année 2021.

✧ Un deuxième versement, au 2ème trimestre, au plus tard le 30 avril, et correspondant à 50 % de la subvention inscrite au budget de l'année en cours déduction faite du premier acompte.

✧ Un troisième versement, au 3ème trimestre au plus tard le 30 septembre, et correspondant à 25 % de la subvention inscrite au budget de l'année en cours.

Par exception, pour l'année 2019, la subvention sera versée en une fois après signature de la présente convention.

La subvention sera versée sur le compte ouvert (cf. RIB joint en annexe 3) au nom de l'Association L'Hôtel Pasteur.

<p>Agence : Crédit Coopératif, 3 rue de l'Alma - Rennes Code banque : 42559 Code guichet : 10000 nde compte : 08020825219 clé RIB : 27</p>
--

Le comptable assignataire chargé des paiements est Monsieur le Trésorier Principal Municipal.

## Article 6. Documents comptables et financiers

L'Association tient une comptabilité conforme au nouveau plan comptable des associations (en application du règlement no 99.01 du 16 février 1999 établi par le Comité de la Réglementation Comptable).

Les écritures de fin d'exercice sont effectuées par un expert-comptable qui établit le bilan, le compte de résultat et l'annexe. Ces comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes lorsque le cocontractant est tenu légalement d'en désigner. Dans ce cas, l'Association, si elle le souhaite, est dispensée du recours à l'expert-comptable, sous réserve de l'accord du commissaire aux comptes. L'Association communiquera à chacun des partenaires financeurs, dans les trois mois suivant la notification de la présente convention, le nom et les coordonnées du responsable chargé de certifier les comptes.

Les contributions volontaires (apports en travail, apports en biens ou autres services) effectuées en application du cadre de réciprocité, sont valorisées dans les budgets prévisionnels et bilans comptables. Il en est de même pour les éventuels avantages en nature procurés par la Ville et par d'autres partenaires.

L'Association s'engage à détailler dans ses comptes les subventions publiques par financeur et à préciser la répartition des différentes subventions de la Ville de Rennes (fonctionnement, subventions affectées, aides à l'emploi...).

## Article 7. Modalités de transmission des documents comptables et financiers

L'Association s'engage à déposer sur l'Espace des demandes de subventions et organisation d'évènements (<http://metropole.rennes.fr/subventions>) de la Ville de Rennes, chaque année, l'ensemble des pièces justificatives présentées ci-après :

✧ au plus tard un mois après le début de l'exercice comptable, le budget prévisionnel présenté sous la même forme que le compte de résultat

✧ au plus tard trois mois après la clôture de l'exercice, le bilan, le compte de résultat, le détail de ces documents et de l'annexe. Selon les conditions susmentionnées, ces documents seront accompagnés de l'attestation de l'expert-comptable établie conformément aux normes de la profession et du rapport du commissaire aux comptes si le bénéficiaire est tenu d'en désigner un. A défaut, ces documents seront certifiés par les représentants légaux de l'Association

✧ dans un délai d'un mois après l'Assemblée Générale, le rapport de gestion et le procès-verbal de cette assemblée.

Conformément à l'article L 1611-4 du code des Collectivités Territoriales, la Ville se réserve la possibilité de demander tout document de gestion de l'Association (comptabilité analytique, déclaration annuelle des salaires, liasses fiscales...).

A défaut pour l'Association de satisfaire aux dispositions du présent article, la Ville de Rennes serait amenée à suspendre le versement de la subvention.

L'Association s'engage à faciliter le contrôle par la ville, tant du point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation des actions prévues, de l'utilisation des aides attribuées et d'une manière générale de la bonne exécution de la présente convention.

Sur simple demande de la Ville, l'Association devra lui communiquer tout document de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles. Dans ce cadre, l'Association s'engage en particulier à lui communiquer les procès-verbaux des assemblées générales et du Conseil Collégial.

L'Association s'engage à remplir toutes ses obligations à l'égard des organismes fiscaux et sociaux et à respecter les dispositions législatives et réglementaires concernant son personnel.

## Article 8. Limites de l'engagement de la Ville

La Ville de Rennes entend limiter ses engagements contractuels à ceux qui découlent ipso facto des différentes clauses du présent texte.

En aucun cas la Ville n'est tenue de prendre à sa charge le déficit apparaissant au bilan de l'Association et elle n'est aucunement responsable des charges nouvelles qui traduirait l'application de décisions qu'elle n'aurait approuvées par écrit.

## Article 9. Communication

L'Association s'engage à faire mention de la participation de la Ville de Rennes sur tous supports de communication et dans ses relations avec les tiers, relatifs aux activités définies par la présente convention.

## Article 10. Bilan d'exécution de la convention et évaluation

Un bilan d'exécution de la présente convention selon les mêmes principes que le rapport d'utilité et activité évoqué à l'article 2.E, sera effectué au plus tard 3 mois avant son expiration entre les parties signataires lors d'une réunion dont la date sera déterminée par accord conjoint. Ce bilan sera composé de celui dressé par l'Association en auto-évaluation et de celui effectué par la Ville de Rennes.

Ce bilan portera notamment sur les points suivants :

-  la mise en oeuvre du projet de l'Association et des objectifs de la convention,
-  situation et rigueur de la gestion, diversification des ressources et mise en oeuvre du fonctionnement contributif

## Article 11. Durée et renouvellement

La présente convention, conclue pour les années 2019 à 2023, prend effet à la date de sa notification et arrivera à échéance au 31 décembre 2023.

Au plus tard 3 mois avant son expiration, les parties signataires devront faire connaître mutuellement leurs intentions en ce qui concerne son arrêt ou son renouvellement.

Le renouvellement éventuel interviendra au vu du bilan et de l'évaluation mentionnés à l'article 10.

## Article 12. Évolution des statuts et de la composition du bureau de l'Association

Toute modification du statut juridique de l'Association et de la composition de son bureau (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement des représentants légaux...) devra être signifiée à la Ville dans le mois de la modification. La dernière déclaration de ses dirigeants constitue l'annexe 4 à la présente convention. L'information de la ville emportera ipso facto modification de l'annexe 4, sans que l'association soit tenue d'effectuer d'autre démarche.

## Article 13. Révision

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant mis à leur signature. Cet avenant ne peut remettre en cause l'économie générale de la convention.

## Article 14. Résiliation

La Ville ou l'Association peut mettre fin à tout moment à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie, en respectant un préavis de trois mois.

En cas d'inexécution de la présente convention ou de carence grave de l'Association à en appliquer les modalités, et après étude approfondie et contradictoire des circonstances

motivant la situation, la Ville peut décider de sa résiliation, qui devient effective un mois après l'envoi à l'Association, par Madame la Maire, d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification par l'Association de ses statuts, buts ou activités dans un esprit contraire à celui de la présente convention entraînerait ipso facto la résiliation de cette convention sous trois mois par la Ville après constat adressée à l'Association en LRAR.

Si à l'échéance de la convention ou malgré cette résiliation, l'Association refusait de quitter les lieux ou ne remettait pas les clefs, elle serait redevable d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant égal à la valeur locative réelle en vigueur à la date considérée jusqu'à son départ effectif. Son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé.

En cas de résiliation, le montant de la subvention est recalculé au prorata temporis selon la date de cette résiliation et les subventions affectées reversées à la Ville totalement ou partiellement.

## Article 15. Règlement des litiges

En cas de litige relatif à l'objet ou à l'application de la présente convention, les parties s'emploieront à le solutionner de manière amiable au cours d'une phase préalable de conciliation.

À défaut d'accord, la juridiction compétente pour se prononcer sera saisie du litige.



# *PARTIE 2 -* **MISE À DISPOSITION DES LOCAUX**

## **Article 16. Désignation des locaux mis à disposition**

Afin de lui permettre de réaliser les missions qui lui ont été confiées dans le cadre de la présente convention, la Ville de Rennes met à disposition de l'association, différents espaces et volumes du bâtiment Pasteur, situé au 2 place Pasteur à Rennes, cadastré section BP numéro 493. Cette mise à disposition intervient à partir de la date de réception des travaux objet du mandat confié à Territoires Publics par la Ville.

Le présent titre a donc pour objet de définir les conditions dans lesquelles L'association désignée aussi sous le nom de «l'occupant» dans ce titre est autorisée à occuper ces locaux.

## **Article 17. Nature de la convention**

La présente mise à disposition est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, elle revêt un caractère strictement personnel et est consentie à titre précaire et révocable. En conséquence, l'occupant ne pourra donc en aucun cas, se prévaloir d'une réglementation quelconque susceptible de conférer un droit de maintien dans les lieux à l'occupant, au renouvellement de la convention ou à un quelconque droit à indemnité d'éviction.

## Article 18. Localisation des locaux au sein du bâtiment

Le propriétaire met à disposition de l'occupant les parties de l'immeuble telles qu'elles sont décrites dans l'annexe 5 dénommée «Répartition des programmes et zones chauffées».

Ladite annexe représente l'ensemble du bâti en distinguant 4 zones différentes dans cet ERP de 3ème catégorie :

-  celle réservée à l'école maternelle d'une surface de 2 045.80 m<sup>2</sup>, dont la gestion est assurée par les services de la ville de Rennes
-  celle réservée à l'Hôtel Pasteur d'une surface de 2 662.10 m<sup>2</sup> dont la gestion est assurée par l'occupant
-  celle réservée à l'Edulab d'une surface de 210.70. m<sup>2</sup> dont la gestion est aussi assurée par les services de la ville de Rennes et les espaces partagés d'une surface de 961 m<sup>2</sup> y compris la cour Ouest d'une surface de 300 m<sup>2</sup> et dont les modalités d'usage seront intégrées au règlement intérieur commun rédigé par les différents utilisateurs indiqués ci-dessus. Ce règlement intérieur intégrera notamment les aspects pratiques de nettoyage, de sortie des poubelles, d'accès, d'horaires etc... et constituera l'annexe 6 à la convention

Tels que ces biens existent, en l'état, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, l'occupant déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue de la présente convention.

La présence de trois organismes au sein de la même entité architecturale suppose que l'effectif d'Hôtel à Projets et de l'Edulab puisse varier en fonction de l'effectif de l'école comme cela est indiqué à l'annexe 6.

## Article 19. Destination

Les biens immobiliers, objets de la présente convention, sont exclusivement destinés à l'usage des activités de l'association prévues à l'article 2 et de bureaux administratifs. L'Association pourra y recevoir du public selon la réglementation en vigueur.

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement, les lieux mis à disposition ne pouvant être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus, sous peine de résiliation.

## Article 20. Durée

La présente convention d'occupation est conclue pour les années 2019 à 2023 et arrivera à échéance le 31 décembre 2023 sans qu'il soit besoin d'effectuer une quelconque formalité et sans que l'occupant puisse réclamer le versement d'une quelconque indemnité.

En aucun cas le propriétaire n'a l'obligation de reloger l'occupant à l'échéance de la convention.

## Article 21. Conditions générales

### 21.1 - État des lieux

L'occupant prend les biens immobiliers dans l'état dans lequel ils se trouvent à ce jour.

Un état des lieux contradictoire simplifié sera établi après la réception des travaux. Il sera constitué d'un document sur lequel seront précisés le détail des clés remises et le relevé des compteurs. Le procès-verbal de réception des réserves y sera annexé en vue de constater les dysfonctionnements et défauts existants à la date d'entrée de l'association dans les locaux.

Lors de son départ, l'occupant est invité à participer personnellement ou par un représentant dûment mandaté, à une visite contradictoire des lieux pour en dresser l'état et procéder à la remise des clefs.

### 21.2 - Conditions de jouissance

L'occupant devra jouir des biens mis à sa disposition conformément à leur destination et raisonnablement, dans les termes des articles 1728 et 1729 du Code Civil, et dans le respect du concept de lieu partagé tel qu'il est décrit à l'article 18 alinéa 2.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance pour les autres occupants de l'immeuble. D'une façon générale, il ne devra commettre aucun abus de jouissance, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de toute réglementation, notamment les règlements sanitaires et de veiller au respect des règles de sécurité, d'hygiène, de sécurité incendie etc. En ce qui concerne plus particulièrement son activité, l'occupant devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

L'occupant aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de ses activités.

L'occupant devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le propriétaire, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux mis à disposition ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le propriétaire ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le propriétaire est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de la redevance, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone etc.

### 21.3 - Exploitation des locaux - Sécurité

Dans ce bâtiment constituant un établissement recevant du public, l'Association devra veiller au respect de toutes les prescriptions édictées en matière de sécurité incendie et s'engager à respecter les effectifs maximums autorisés.

L'Association s'engage à respecter les consignes établies par le responsable unique de sécurité et à mettre en place une organisation permettant d'assurer les missions de sécurité et de coordination du site.

L'occupant s'engage à respecter les consignes de la Ville de Rennes en lien avec l'activité scolaire à proximité notamment les règles de sécurité et d'accès.

L'occupant s'engage à assurer le gardiennage des locaux mis à sa disposition ainsi que celui des voies d'accès.

L'occupant sera responsable de la garde de son mobilier et de son matériel.

L'occupant s'engage à assurer la surveillance des locaux mis à disposition par système d'alarme.

L'occupant s'engage à contrôler les entrées et sorties de toutes personnes fréquentant les locaux mis à sa disposition et désignés à l'article 18.

Le propriétaire ne sera en aucun cas responsable des infractions de l'occupant au regard de ces réglementations qui constitueraient alors une faute grave justifiant la résiliation de la présente convention si bon semble au propriétaire, sans préjudice de tous dommages et intérêts le cas échéant.

L'Association s'engage à respecter les consignes établies par le responsable unique de sécurité et à mettre en place une organisation permettant d'assurer les missions de sécurité et de coordination du site. Il est entendu que cette organisation ne rentre pas en contradiction avec les principes qui fondent l'Hôtel Pasteur : un lieu contributif et ouvert dans la cité, en renouvellement permanent suivant les activités temporaires qu'il accueille. Ainsi l'organisation des missions de sécurité s'appuie entre autres sur la responsabilisation de chacun des porteurs de projets accueillis à l'Hôtel Pasteur. Les règles de sécurité et de vie du lieu sont transmises aux hôtes qui s'engagent à les respecter dans un cadre de réciprocité et de confiance conclu avec l'Association l'Hôtel Pasteur.

#### 21-4 - Responsable Unique de Sécurité

Il est rappelé que l'association désigne en son sein un Responsable Unique de Sécurité et organise sa suppléance. Le rôle de ce dernier comprend :

Une vision d'ensemble des conditions d'exploitation des locaux sous l'angle de la sécurité incendie : les différentes activités possibles sur tous les temps d'occupation du bâtiment sont recensées en liaison avec les autres entités. Le responsable de chaque activité élabore des consignes de sécurité à destination des personnels encadrant et en avise le responsable unique de sécurité : chaque personne est avertie par son responsable des moyens d'alerte (téléphone), des moyens de secours (alarme incendie, extincteurs...) et de la conduite à tenir en cas d'évacuation issues de secours, point de rassemblement...).

Une réunion annuelle sur le thème de la sécurité est organisée où les questions suivantes peuvent être abordées :

Une visite des lieux est organisée avec l'ensemble des responsables des différentes entités.  
L'organisation des exercices d'évacuation

Ces exercices sont communs aux différentes entités dès lors qu'elles fonctionnent en même temps. Leurs résultats sont consignés dans le registre de sécurité.

-  les consignes sont-elles toujours adaptées (nouvelle activité, modification des lieux)?
-  les différents responsables d'entité ont-ils donné les consignes aux nouveaux agents ?
-  les prescriptions émises par la commission de sécurité à charge des responsables d'entité ont-elles été réalisées ?

Le responsable unique de sécurité donne suite aux problèmes éventuellement rencontrés :

- \* il informe le service des Bâtiments Communaux de la Ville en cas de problème technique,
- \* il demande à l'entité concernée d'y remédier s'il s'agit d'un problème dû à un non-respect des consignes.

Le suivi des visites de la commission de sécurité

Lors des visites périodiques, le responsable unique de sécurité assiste à la commission de sécurité. Il présente l'établissement notamment son organisation en termes de sécurité incendie. Un représentant de la direction des Bâtiments Communaux de la Ville est également présent pour répondre aux aspects techniques.

A la réception du procès-verbal de la commission de sécurité, le responsable de sécurité répercute les prescriptions à charge des responsables des différentes entités.

Le responsable unique de sécurité est informé des suites données aux prescriptions qui sont à charge du service des Bâtiments Communaux de la Ville.

La tenue à jour d'un seul registre de sécurité pour l'ensemble du bâtiment

Il est demandé aux différents intervenants, internes ou externes à la Ville de Rennes de noter leur passage sur le registre.

Pour le responsable de sécurité, il s'agit de vérifier que les différents entretiens et vérifications sur les installations techniques (installation électrique, chauffage...) et moyens de secours (alarme incendie, extincteurs) n'excèdent pas un an. Dans le cas contraire, il avertit le service des Bâtiments Communaux de la Ville.

Le responsable de sécurité note tout événement pouvant avoir une incidence sur la sécurité, il recueille les documents techniques que lui adresse le service des Bâtiments Communaux (rapports de vérification électrique, fiche d'entretien chauffage...).

#### 21-5 - Visite des lieux

En cours de convention :

L'occupant devra laisser le propriétaire et tous ses mandataires, représentants, architectes, entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux mis à disposition, les visiter, s'assurer de leur état et effectuer les travaux jugés nécessaires, durant les heures ouvrables, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance, et devra fournir à première demande du propriétaire, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de la convention.

L'occupant devra laisser visiter les lieux mis à disposition, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le propriétaire envisage sa relocation en fin de convention.

## Article 22. Conditions financières

### 22-1 - Redevance

La présente convention d'occupation est consentie à titre gratuit jusqu'au 31 décembre 2020.

À cette date, le principe de gratuité de la convention sera réexaminé.

Au jour de l'entrée en vigueur de la présente convention, la valeur locative annuelle des lieux mis à disposition est estimée à la somme de 152 043 € (cent cinquante-deux mille euros et quarante-trois euros) sur la base d'une valeur locative de locaux d'activité récents.

A compter du 6 août 2019 et pour chacune des années suivantes à cette même échéance, la valeur locative sera indexée proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. Pour cette indexation, l'indice de référence sera celui correspondant au 1er trimestre 2019 (base 1728) et l'indice d'indexation celui correspondant au 1er trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes. Le montant révisé sera le montant annuel de la valeur locative.

### 22-2 - Charges, contributions, impôts et taxes

Les consommations de fluides sont à la charge de l'occupant. Les divers compteurs de chauffage, d'eau, de gaz, d'électricité étant au nom du propriétaire, ces charges locatives (abonnements et consommations) seront remboursées chaque année au propriétaire par l'occupant à raison de 100% :

- ✧ au prorata des surfaces qu'il occupe compte-tenu de l'absence de sous-compteurs de chauffage, d'eau et de gaz permettant d'individualiser les consommations et abonnements de l'hôtel Pasteur et de l'EduLab,
- ✧ au réel des consommations pour l'électricité dans la mesure où les consommations de l'EduLab sont individualisées par un sous-compteur Les consommations de l'école sont toutes individualisées.

L'occupant s'engage à sensibiliser ses adhérents et les usagers du bâtiment à la maîtrise de l'énergie.

L'occupant devra rembourser au propriétaire sa quote-part de l'ensemble des charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux mis à disposition. Ces charges comprendront notamment :

- ✧ le remboursement des prestations et fournitures individuelles, les charges récupérables énumérées par le décret 87-713 du 26 août 1987 et les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- ✧ le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives dont l'occupant bénéficie, notamment les frais d'électricité, de chauffage, de consommation en eau potable des parties communes et les dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun.

L'occupant acquittera ses contributions, impôts et taxes personnels, prévus ou imprévus, mis actuellement ou qui pourraient être mis à la charge de l'occupant, de façon que le propriétaire ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

L'occupant satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux mis à disposition et à l'activité exercée et auxquelles les occupants sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'occupation est et pourra être assujettie.

Ces charges seront payables par prélèvement automatique sur avis de Monsieur le Trésorier Principal de Rennes Municipal, Un mois avant la transmission de l'avis de paiement de régularisation, le propriétaire adressera à l'occupant un décompte par nature de charges. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition de l'occupant.

## Article 23. Entretien - Réparations - Travaux

### 23 -1 - Entretien et réparations

S'agissant d'un bien municipal, dont une partie est utilisée en régie par les services de la Ville, l'entretien et les réparations seront assurés par la Ville.

Par exception à cette règle, l'occupant assurera lui-même les menus entretiens et petites interventions courantes.

L'occupant s'engage également à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation aux biens utilisés.

L'occupant s'engage notamment à maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux mis à disposition, notamment la devanture, les fermetures, portes, fenêtres, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, installations et appareillages électriques, sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc.

Le nettoyage des locaux privés est à la charge de l'occupant. À ce titre, l'occupant s'engage à assurer un entretien régulier et à prendre toutes les mesures nécessaires au maintien d'une hygiène satisfaisante dans les locaux.

L'occupant déclare faire son affaire personnelle du respect de toutes les réglementations et de l'obtention de toutes les autorisations ou agréments qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux (notamment concernant les réglementations relatives aux établissements recevant du public, au code du travail, à l'hygiène et à la sécurité, etc...) et à l'exception de l'alarme incendie, de l'éclairage de sécurité, du désenfumage et des extincteurs. Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance. L'occupant devra en attester au propriétaire à toute réquisition de sa part.

L'occupant s'engage à prendre toutes précautions utiles, sous peine de demeurer personnellement responsable des réparations rendues nécessaires, pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

L'occupant rendra, en fin de convention, les lieux mis à disposition en bon état d'usage.

L'occupant comme le propriétaire s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

L'occupant devra prévenir par écrit et sans retard le propriétaire de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux, Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard et devrait supporter toutes réparations qui seraient rendues nécessaires ou de dégradation résultant de son fait.

Pour l'entretien des espaces verts à l'intérieur du bâtiment à l'exception des cours d'école, il sera pris en charge par l'association qui pourvoira le cas échéant au renouvellement des plantations. A défaut d'entretien ou de capacité de maintien de l'approche végétale du projet,

la ville ne se substituera pas à l'association. La Direction des Jardins et de la Biodiversité de la Ville de Rennes pourra néanmoins être sollicitée à titre de conseil.

## 23 - 2 - Travaux

### 23 - 2 - 1 - Travaux effectués par l'occupant

Compte-tenu des objectifs et missions de l'association, tels qu'ils sont présentés aux articles 1 et 2 de la présente convention, l'occupant est autorisé à modifier l'agencement des locaux dans les conditions suivantes.

Il pourra procéder à des travaux d'embellissement, d'améliorations d'installations d'équipements et de mobiliers en intervenant sous les réserves suivantes :

- ✧ L'occupant ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer des travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre), au clos au couvert et à l'étanchéité de l'immeuble, ainsi qu'à ses réseaux sauf branchements ou extensions complémentaires.
- ✧ Tous les travaux effectués par l'occupant le seront sous sa responsabilité unique, à ses frais et à ses risques et périls exclusifs. Ils ne pourront être faits qu'après avis d'un homme de l'art lorsque leur importance le justifiera et devront respecter la réglementation relative aux travaux dans les ERP.
- ✧ Ces travaux feront l'objet d'une information dans le mois à la collectivité, à l'exception de ceux qui concerneront l'agencement ou le cloisonnement des locaux pour lesquels la collectivité devra être prévenue au moins 24 h avant et de façon suffisamment précise.
- ✧ Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconque qui seraient faits par l'occupant deviendront en fin de convention la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété de l'occupant et pourront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

### 23 - 2 - 2 - Travaux effectués par le propriétaire

L'occupant souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques, jugés nécessaires par le propriétaire, qui seront exécutés dans les locaux mis à disposition ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de redevance ou réclamer une quelconque indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, pour les troubles éventuellement causés du fait de ces travaux, alors même que cette dernière excéderait vingt-et-un jours. L'occupant devra souffrir tous travaux décidés par le propriétaire intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ; ainsi que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

L'occupant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations ou agencements qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux mis à disposition.

## Article 24. Responsabilité – Assurance

L'occupant, à compter de l'échéance prévue à l'article 16, est tiers détenteur et gardien unique des biens mis à disposition.

### 24 - 1 - Responsabilité

L'occupant est responsable, tant vis-à-vis des tiers que du propriétaire des dommages qui pourraient être causés aux biens et aux personnes du fait de son activité, ou de ses biens, ou de ses salariés, ou toute personne agissant pour son compte, ou du fait des personnes introduites et/ou tolérées par l'occupant dans les locaux même occasionnellement et à quelque titre que ce soit.

Cette responsabilité couvre notamment l'activité de Responsable Unique de Sécurité. Le propriétaire décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommages causés à l'occupant du fait des tiers. Le propriétaire conserve sa propre responsabilité en tant que propriétaire des locaux.

### 24 - 2 - Assurance

L'occupant est tenu de souscrire une police d'assurance, et ce, en valeur de reconstruction à neuf et sans que les montants des garanties puissent être inférieurs à 100 000 €, pour couvrir tous les dommages pouvant survenir aux biens mis à disposition par la présente convention, c'est-à-dire une assurance couvrant :

les risques locatifs, et le cas échéant les risques locatifs supplémentaires, résultant d'incendie et de dégâts des eaux tant au préjudice du propriétaire qu'en cas de recours des voisins, locataires et des tiers ;

-  tous dommages matériels, notamment en cas de vol, bris de glace, vandalisme, dommages électriques,
-  les biens, embellissements ou aménagements se trouvant à l'intérieur des 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 notamment suite à un sinistre survenu dans les biens loués.

L'occupant disposera également d'une assurance de responsabilité civile couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité en raison des dommages corporels et/ou matériels causés à des tiers imputables à l'occupation, par l'occupant, des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention ou du fait de ses activités.

Au-delà de ce montant de 100 000 € la ville de Rennes et son assureur accordent une renonciation à recours à l'association HOTEL PASTEUR et son assureur pour l'ensemble de ces dommages.

L'occupant souscrira les assurances nécessaires couvrant ses biens propres.

Dans le cas où l'activité exercée par l'occupant dans les bâtiments objet de la présente convention entraîne, pour le propriétaire et/ou les autres occupants des bâtiments concernés, des surprimes au titre de leurs contrats de dommages aux biens, celles-ci seraient, après justification, à la charge de l'occupant. En cas de sinistre, 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.

Les locaux mutualisés (salle d'exposition, hall d'entrées, cour) sont assurés :



D'une part, par la Ville pour les risques inhérents à sa qualité de propriétaire des bâtiments



D'autre part par chaque utilisateur en responsabilité civile locative (incendie, explosion, dégâts des eaux)

L'occupant devra adresser avant le 15 février de chaque année et à toute réquisition du propriétaire, une attestation de la souscription des polices d'assurances prévues à cet article détaillant les différentes garanties et leurs plafonds, ainsi que toutes les modifications apportées.

Le propriétaire assure les risques de dommages et de responsabilités inhérents à sa qualité de propriétaire des locaux objets de la présente convention.

Le propriétaire déclare avoir souscrit un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en cas de dommage causé à des tiers ou à l'Association provenant du fait de ses agents, de ses activités et de ses biens notamment du fait des locaux objet de la présente convention, et couvrant les dommages causés au locaux objet de la présente convention dont le montant est supérieur à 100 000 €.

#### 24 - 3 – Assurance en cas de mise à disposition ou de sous-location

En cas de « mise à disposition temporaire de locaux » telle que prévue à l'article 25 par l'Association « à divers organismes ou autres associations », les « organismes ou sous-locataires accueillis » dans les locaux par l'Association devront avoir souscrit au préalable à leur entrée dans les locaux, une assurance de responsabilité civile générale couvrant les dommages corporels et/ou matériels causés aux tiers, à l'association Pasteur et à la Ville dans le cadre de leurs activités ou de l'occupation des locaux.

Ils signeront en ce sens une adhésion intégrant la mention suivante : *«En séjour dans le lieu, j'ai pris part à une visite du bâtiment avec la conciergerie pour m'approprier le fonctionnement. En adhérant à l'association, je m'engage à contribuer au projet, à respecter les règles de vie et de sécurité de l'hôtel Pasteur et à avoir souscrit une assurance responsabilité civile générale».*

## Article 25. Mise à disposition temporaires des locaux à d'autres utilisateurs par l'association

Compte tenu des objectifs et missions reconnues aux articles 1 et 2 de la présente convention, et notamment d'ouverture du lieu à des porteurs de projets, de partage et d'hospitalité, de lieu d'expérimentation et de travail en réseau, l'association pourra recourir à des mises à disposition temporaires des locaux objets de la présente convention, auprès de porteurs projets ou d'évènements.

L'association procédera à ces mises à disposition sous sa responsabilité et aux conditions qui lui sembleront nécessaires et utiles, mais dans le respect des clauses et conditions prévues de la présente convention. Les différentes normes en vigueur du fait des activités exercées, les normes de sécurité, les prescriptions du responsable unique de sécurité, les conventions d'usages des locaux partagés devront également être totalement respectés par les occupants temporaires.

Les mises à disposition seront conformes aux objectifs et missions précitées et devront se faire en lien avec les activités menées par l'occupant et le projet reconnu par la Ville de Rennes dans le cadre de la convention de partenariat. Elles seront aussi conformes à la destination des locaux prévue à la présente convention.

L'Association s'engage à réaliser le bilan de ces mises à disposition dans le rapport annuel d'utilité et d'activités prévu à l'article 3.

## Article 27. Restitution des lieux

Dans tous les cas où l'occupant doit restituer les lieux, celui-ci devra rendre les locaux mis à disposition en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues. Si l'occupant ne se conformait pas à ces obligations, ou s'il ne répondait pas à la convocation du propriétaire ou se refuserait à signer l'état des lieux des locaux, le propriétaire ferait chiffrer le montant des dites interventions et réparations et l'occupant devrait alors le lui régler sans délai. Dans cette hypothèse, l'occupant serait redevable envers le propriétaire d'une indemnité égale à la redevance et aux charges, calculée «prorata temporis», pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des interventions et réparations incombant à l'occupant.

Dans tous les cas où l'occupant doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où l'occupant aura remis l'ensemble des clés des locaux mis à disposition au propriétaire lui-même ou à son mandataire. L'occupant indiquera au propriétaire sa nouvelle adresse.

Si l'occupant se maintenait indûment dans les lieux, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base d'un montant égal à celui de la valeur locative réelle des lieux en vigueur à la date considérée sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé.

## Article 28. Disposition en cas de non-paiement de la redevance ou des charges

À défaut de paiement de la redevance, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, un mois après réception par l'occupant d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des redevances d'avance restera acquis au propriétaire à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le propriétaire se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

## Article 29. Information relative à l'état des risques et pollutions

En application des articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'ensemble de la Ville de Rennes est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels inondations (PPRI) prescrit et approuvé, dans une zone 2 de sismicité et dans une zone 3 à potentiel radon.

Les locaux, objet de la présente convention, ne sont pas situés en zone inondable.

En outre, le propriétaire déclare qu'à sa connaissance les biens, objets de la présente convention, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L125-2, ou technologiques, visés à l'article L128-2 du code des assurances. Il est précisé qu'au jour de la présente convention les secteurs d'information sur les sols (SIS) du département Ille-et-Vilaine ne sont pas connus. Un état des risques et pollutions est donc annexé à la présente convention (annexe 7).

## Article 32. Annexes

Annexe 1 - Statuts de l'Association

Annexe 2 : Budget prévisionnel 2019

Annexe 3 - Relevé d'identité bancaire au nom de l'Association

Annexe 4 - Dernière déclaration des dirigeants à la Préfecture

Annexe 5: Répartition des programmes et zones chauffées

Annexe 6: Règlement intérieur

Annexe 7 : Répartition des effectifs

Annexe 8 : État des servitudes risques et pollutions

Annexe 9 : Règlement intérieur commun

Annexe 10 : Note relative aux différentes jauges ERP du bâtiment

Annexe 11 : Etat des lieux

L'occupant reconnaît expressément avoir reçu l'ensemble des informations concernant les annexes ci-dessus, dont les exemplaires sont annexés à la présente convention.

La numérotation des annexes est modifiée en conséquence dans la convention.  
L'annexe 7 fait l'objet d'une actualisation.