

Convention Maison de la Famille de Lézignan-Corbières

L'objet de la convention

La présente convention définit et encadre les modalités de mise à disposition des locaux de la « Maison de la Famille » sise à Lézignan-Corbières.

Convention de mise à disposition de

Entre les soussignés :

La Caisse d'Allocations Familiales de l'Aude, organisme de sécurité sociale immatriculé sous le numéro SIRET 775 555 642 00047 dont le siège social est situé au 18 avenue des berges de l'Aude à Carcassonne,

Représentée par Madame Elise PALUS en sa qualité de Directrice.

Ci-après nommé le « Propriétaire »,
D'une part

Et :

La Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières Minervois (CCRLCM), immatriculée sous le n° SIRET 200 035 863 000 14 dont le siège social est situé 48, avenue Charles Cros à Lézignan-Corbières.

Représentée par M. André Hernandez en sa qualité de Président.

Ci-après nommé l'« occupant »,
D'autre part,

Exposé :

Le Conseil d'administration de la Caf de l'Aude a décidé de construire puis de mettre à disposition ces locaux au profit d'une collectivité qui œuvre dans le cadre de la parentalité sur le territoire de la Région Lézignanaise, Corbières, Minervois.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Désignation

Le propriétaire consent à l'occupant, qui l'accepte, un droit d'occupation des locaux ci-après désignés, et dénommés les « locaux » : Maison de la Famille sise 23 rue des Romains, 11 200 Lézignan Corbières, constitué d'un terrain de 2262 m² et d'un bâtiment de 462 m².

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance des « locaux » pour les avoir visités avec un représentant du propriétaire.

Article 2 – Durée, renouvellement et résiliation

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée déterminée qui s'achèvera au plus tard le 31/12/2026 (durée agrément) ou à l'issue du relogement de l'occupant. La présente convention est renouvelable par reconduction explicite de la part des deux parties.

Il appartient à l'occupant, dans un délai de trois mois avant la date d'échéance, d'inviter le propriétaire à le rencontrer pour décider des modalités de reconduction ou de non-reconduction.

Compte tenu du but social poursuivi par les deux parties, si l'une ou l'autre décide de mettre fin à la présente convention avant la date d'échéance, elle devra le signaler au co-contractant, par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 6 mois avant la date souhaitée de libération des locaux.

Tout renoncement à la mise en œuvre d'une partie du projet (cf. appel à projet joint en annexe) rendrait la convention caduque à la date de la décision.

Article 3 – Destination

Les locaux mis à disposition de l'occupant seront gérés par lui et seront exclusivement destinés à devenir un lieu de service aux familles et un lieu d'initiatives et de dynamiques partenariales, dans le respect des objectifs et des valeurs de la branche famille.

Ces locaux sont destinés à rester une « Maison de la Famille » selon les termes de l'appel à projet mentionné à l'article 2.

Les locaux hébergeront également le service EJ de la CCRLCM, pour une cohérence d'action dans un même lieu au service des familles.

Article 4 – Etat de livraison

L'occupant prendra les « locaux » dans l'état où ils se trouveront au jour de la signature de la présente convention. Un état des lieux contradictoire sera réalisé conjointement entre le propriétaire et l'occupant, concomitamment à la signature de la présente convention de mise à disposition.

Le patio de jeux sera mis à disposition sans revêtement de sol souple ni aménagement de jeux extérieurs.

Le parking est prééquipé pour l'installation de bornes de recharge électrique de véhicules. Si l'occupant procède à la mise en place d'équipement de bornes, cette opération sera à sa charge.

Les locaux de détente du personnel et la cuisine sont mis à disposition sans appareils électroménager qui seront à la charge de l'occupant.

Les appareils électroménagers seront à poser et non à encastrer.

Les équipements actifs informatiques, postes téléphoniques, bornes Wifi ainsi que l'abonnement internet seront à la charge de l'occupant.

Une remise de clefs et des moyens d'accès sera faite lors de la mise à disposition des locaux.

Article 5 – Entretien

L'occupant aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les « locaux » à sa sortie en bon état desdites réparations. Les charges d'entretien des locaux seront définies conformément à la réglementation en vigueur

L'entretien courant est à la charge de l'occupant. Il souscrira et fera exécuter notamment, en son nom, les contrats de vérifications réglementaires liés à la configuration du bâtiment et de ses équipements.

L'occupant assurera la maintenance des équipements techniques de chauffage, climatisation, ventilation et plomberie sanitaires, incendie, extincteurs, en souscrivant un contrat de maintenance à l'issue de la période garantie relative à la construction du bâtiment.

L'occupant assurera l'entretien du portail, du portillon et du visiophone.

Le propriétaire assurera les travaux de grosses réparations sur l'immobilier et les installations techniques (chauffage, climatisation, ventilation, plomberie, Electricité etc...)

Pendant la période de Garantie de Parfait Achèvement jusqu'au 23 mars 2026, pendant la garantie de bon fonctionnement jusqu'au 23 mars 2027 et pendant la période de garantie Dommage Ouvrage jusqu'au 23 mars 2036, l'occupant devra signaler au service AGP de la CAF de l'Aude tout problème constaté.

Il effectuera (ou fera exécuter) le nettoyage régulier des locaux et espaces extérieurs (dont entretien « Espaces verts »).

Un état des lieux annuel sera effectué afin d'anticiper les éventuelles interventions qui incombent au propriétaire.

Article 6 – Réparations et travaux dans l'immeuble

L'occupant souffrira tous travaux qui pourront être exécutés dans les « locaux », quelque gêne qu'ils lui causent et qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir demander aucune indemnité ni prise en charge quelles qu'elles soient.

L'occupant devra déposer à ses frais et sans délai :

- Tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.
- Les façades béton du bâtiment et du local ordures ménagères ne devront pas être percées ni modifiées, toutes enseignes et, de façon générale, tous agencements extérieurs, panneaux, devront être démontables et dissociés du bâtiment.

Article 7 – Transformations et améliorations par l'occupant

L'occupant ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du propriétaire. Les percements d'ouvertures extérieures sont interdits. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront à la charge de l'occupant.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par l'occupant dans les « locaux » resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du propriétaire sans indemnité de sa part.

Article 8 – Jouissance des lieux

Le preneur devra jouir des lieux en bon gestionnaire et respecter les principes énoncés par le projet social sus visé ; notamment il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements,

arrêtés de police, règlements sanitaires etc...et veiller au respect de toutes les règles de sécurité, d'hygiène, de salubrité, etc.... par lui-même et les intervenants dans la structure.

Article 9 - Assurances

Le propriétaire assurera le bâtiment comme non occupant.

L'occupant assurera le bien (bâtiment, aménagement intérieurs et extérieurs) contre les risques d'incendie, explosions, vols, foudre, bris de glaces et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, les aménagements intérieurs, ses mobiliers, matériels, équipements et vitreries, les aménagements extérieurs (clôture, portail, portillon, etc..) le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques dits locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra particulièrement veiller à souscrire toutes assurances de responsabilité nécessaires et suffisantes compte tenu de la nature particulière de son activité et des locaux loués (locaux recevant du public).

Il devra justifier de ces assurances en cours de validité, dûment acquittées, à toute réquisition du propriétaire, y compris dans le cas d'éventuels sous-locataires, et à minima une fois par an.

Article 10 – Impôts & taxes + charges

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le propriétaire pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur : taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des ordures, taxes liées à son activité ; il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le propriétaire refacturera les taxes foncières qu'il aura préalablement honorées.

L'occupant a la charge des frais d'occupation des locaux comprenant notamment les fluides ; à cet effet, il souscrira à son nom les contrats et abonnements auprès des fournisseurs d'eau, d'électricité, liaisons téléphoniques.

Article 11 – Respect des prescriptions administratives et autres

L'occupant se conformera aux obligations légales et réglementaires, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Article 12 – Réclamations des tiers ou contre des tiers

L'occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, des voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Les assurances du propriétaire et de l'occupant interviendront conformément aux dispositions du règlement en vigueur, chaque partie prenant en charge les dommages dont elle est responsable.

Article 13 – Visite des lieux

L'occupant devra laisser le propriétaire, ses représentants ou son architecte et tout entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les « locaux » pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Article 14 – Interdictions diverses

Il est interdit à l'occupant :

- d'exposer ou de déposer des objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, l'occupant pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le propriétaire et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale
- d'exercer une activité commerciale.

Article 15 – Gardiennage

L'occupant fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des « locaux », le propriétaire ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont l'occupant pourrait être victime dans les « locaux ». Le bâtiment étant équipé d'un système d'alarme, l'occupant prendra à sa charge le contrat de maintenance et l'abonnement afférent à ce dispositif ainsi que les modalités de gestion de la télésurveillance de celui-ci.

Article 16 – Destruction des locaux

Si les « locaux » viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour chacune des parties, de ses recours contre l'autre partie si la destruction peut lui être imputée.

Article 17 – Interruption dans les services collectifs

Le propriétaire ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir l'occupant des interruptions.

Article 18 – Restitution des locaux

L'occupant devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si celui-ci a lieu avant la fin de la convention.

Article 19 – Cession, sous-location

L'occupant prend à sa charge la gestion et la mise à disposition des locaux à des associations partenaires.

Les intervenants au sein des locaux seront identifiables de par leur action parentalité dans le cadre d'association (sont exclues de cette mise à disposition les professions libérales rémunérées et les actions commerciales).

L'occupant déterminera les intervenants dans ce lieu et conventionnera avec chacun d'eux afin d'organiser le planning d'occupation et la responsabilité des locaux occupés gracieusement.

L'occupant a la responsabilité de la gestion de l'utilisation des espaces communs et du public qui fréquente le lieu conformément aux prescriptions de l'article « 3 - Destination » de la présente convention.

Dans ce cadre-là, l'occupant communiquera annuellement la liste des partenaires de la Maison de la Famille.

Article 20 - Redevance

La présente convention est consentie et acceptée à titre gracieux.

A titre exclusivement indicatif, il est indiqué que la valeur d'un loyer cohérent eu égard à la surface des locaux, leur situation géographique et leur état général aurait été d'un montant mensuel de 5 980,00€ au 01/06/2025.

La valeur de ce loyer aurait été réévaluée chaque année, à la date anniversaire de signature de la présente convention, selon l'Indice de référence des loyers.

La gratuité de la présente convention représente, de la part du propriétaire, une aide au frais de fonctionnement de l'occupant.

Article 21 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, l'occupant fait élection de domicile dans les « locaux ».

Article 22 – L'engagement de signalement de toute modification substantielle

L'occupant s'engage à signaler à la CAF toute modification substantielle qui interviendrait pendant l'année (modification du type d'accueil, fermeture, modification du conseil d'administration et/ou de l'organigramme ayant éventuellement une incidence avec le propriétaire...).

Article 23 – Clause résolutoire

En cas d'inexécution par l'occupant d'une quelconque de ses obligations résultantes de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit sans formalités et sans indemnité pour l'occupant.

Si, après résiliation pour quelque motif que ce soit, l'occupant demeure encore dans les lieux, le propriétaire pourra saisir le juge des référés d'une demande d'ordonnance d'expulsion.

Fait en deux (2) exemplaires.

Fait à Carcassonne, le 1^{er} octobre 2025

Signatures des parties

Elise PALUS

André HERNANDEZ

Directrice
de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Aude

Président
de la Communauté de Communes
Région Lézignanaise Corbières Minervois