

**CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION DANS LE CADRE DE LA MISE A  
DISPOSITION DE LOCAUX AU SEIN DE LA MAISON DE L'ENVIRONNEMENT DE  
LA REGION MIDI-PYRENEES**



<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 1 : OBJET .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 4 : DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA MISE A DISPOSITION .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 5 : ETAT DES LOCAUX.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 6 : OBLIGATIONS GENERALES DE L'OCCUPANT .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 7 : OBLIGATIONS GENERALES DU SOUS-OCCUPANT .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 8 : RELATIONS AVEC LES AUTRES ASSOCIATIONS OCCUPANT LA MAISON DE L'ENVIRONNEMENT DE LA REGION.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 9 : OBLIGATIONS PARTICULIERES DE LA SPL ARPE MIDI-PYRÉNÉES, ET LES OBLIGATIONS CONSECUTIVES DU SOUS OCCUPANT .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 10 : CESSION, SOUS LOCATION ET SOUS OCCUPATION.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 11 : LOYERS .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 12 : FINANCEMENT DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT COURANT.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 13 : FINANCEMENT ET MODALITES D'ENTRETIEN ET DE TRAVAUX.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 14 : RESPONSABILITES .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 15 : ASSURANCES .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 16 : FIN ET RESILIATION DE LA CONVENTION .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 17 : VISITE ET LIBERATION ET DES LOCAUX .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 18 : AVENANT A LA CONVENTION .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 19 : LITIGE ET ELECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>12</b>

La SPL ARPE Midi-Pyrénées, l'agence régionale du développement durable,  
Dont le siège social est situé 14, rue de Tivoli 31000 TOULOUSE  
Représentée par Monsieur Gérard POUJADE agissant ès qualités de Président Directeur  
général, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après désignée comme l'occupant,

ET

L'association France Nature Environnement Midi-Pyrénées (FNEMP),  
Dont le siège social est situé 14, rue de Tivoli 31000 TOULOUSE  
Représentée par son Président, Monsieur Thierry de NOBLENS, et ayant tous pouvoir à l'effet  
des présentes.

Ci-après désignée comme le sous-occupant,

## **PREAMBULE**

La Région Midi –Pyrénées est propriétaire de locaux situés au 14 rue de Tivoli à Toulouse. Ces locaux représentent une surface de 1 354.83 m<sup>2</sup> incluant, un parking aérien (usage exclusif) ainsi qu'un hall d'accueil et de quatre salles de réunion (usage partagé).

Ce bâtiment dénommé "Maison Régionale de l'Environnement" à vocation à accueillir plusieurs associations.

L'occupant principal est la SPL ARPE Midi-Pyrénées,

La Région Midi-Pyrénées et la SPL ARPE Midi-Pyrénées, ont signé un contrat de bail relativement à l'occupation des biens susvisés. Ledit contrat est annexé au présent contrat (Annexe 2).

Il prévoit notamment que l'accord de la Région est nécessaire pour la signature du Présent contrat.

De la même manière, la Région pourra ordonner à l'occupant de mettre fin au Présent contrat dans les conditions de l'article 16 du Présent contrat.

Il a été convenu ce qu'il suit

## **ARTICLE 1 : OBJET**

L'occupant concède à titre gratuit et en application des articles 1875 et suivants du code civil, au sous-occupant qui accepte, par la Présente convention, les clauses, les charges et les conditions de droit et d'usage en pareille matière une partie des biens sis 14, rue de Tivoli – 31000 TOULOUSE, décrits à l'article 2.

## **ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX**

Les locaux mis à disposition du sous-occupant sont :

- 5 bureaux situés au 1<sup>er</sup> étage, d'une superficie de 71 m<sup>2</sup>
- 1 espace de stockage partagé entre NMP, FNE et GRAINE d'une superficie de 9.2m<sup>2</sup> partagé en 3,
- 1 centre de ressources situé au rez-de-chaussée, d'une superficie de 56 m<sup>2</sup>.

Ils représentent une surface totale de 130.07 m<sup>2</sup>.

A cela est ajouté 1 place de parking aérien.

## **ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX**

Le sous-occupant ne peut affecter les locaux mis à disposition à une destination différente des activités correspondant à son objet statutaire.

Tout changement à cette destination non autorisé par l'occupant entraînerait de fait la nullité de la présente convention.

Par ailleurs, le sous-occupant s'engage, en outre, à solliciter les éventuelles autorisations et agréments nécessaires à la mise en œuvre de son activité.

#### **ARTICLE 4 : DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA MISE A DISPOSITION**

4.1 La durée de la convention est calquée sur celle du contrat de bail mentionné dans le Préambule qui est de 3 ans à compter du 15 juillet 2015.

4.2 Elle est renouvelée expressément par période de deux ans. L'avenant autorisant la prolongation de la mise à disposition sera notifié au sous-occupant par courrier au minimum deux mois avant l'échéance triennale.

#### **ARTICLE 5 : ETAT DES LOCAUX**

Le sous-occupant prend les locaux en l'état où ils se trouveront à l'entrée en vigueur de la convention.

Un état des lieux sera établi à l'entrée et à la sortie des locaux, de façon contradictoire entre l'occupant et le sous-occupant.

#### **ARTICLE 6 : OBLIGATIONS GENERALES DE L'OCCUPANT**

Il s'oblige à :

- Livrer les locaux en bon état d'usage ;
- Assurer à l'association la jouissance des locaux, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de la garantir des vices et des défauts de nature à y faire obstacle ;
- Faire son affaire, avec la Région, des réparations et éventuellement du changement des équipements qui relèvent de la responsabilité de la Région ;

#### **ARTICLE 7 : OBLIGATIONS GENERALES DU SOUS-OCCUPANT**

Il est rappelé que le bâtiment « Maison Régionale de l'Environnement » est classé au plan de la sécurité : ERP W5 et sous la réglementation « code du travail » pour chacun des trois étages. Seul le poste « accueil », situé au rez-de-chaussée, est habilité à recevoir du public en nombre limité (cf. Annexe 3 : effectif total par niveau)

Ce classement n'autorise pas la réception du public dans les étages.

Le sous-occupant est tenu :

7-1 Au plan de la sécurité :

- d'exécuter les instructions de l'occupant relativement à sa qualité d'*exploitant* au sens de l'article R. 123-51 du Code de l'habitation et de la construction.
- d'avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité pour le matériel et l'organisation des secours et des consignes particulières et spécifiques données (dont le règlement affiché dans les locaux)
- de procéder à une visite de l'établissement : locaux, installations et voies d'accès ;

- de constater l'emplacement et le bon fonctionnement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction (extincteurs et bornes à incendie) et d'avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours ;
- Lors de la tenue de réunion de travail en dehors des heures d'ouvertures de la « Maison Régionale de l'Environnement », le sous-occupant devient responsable de l'évacuation. A ce titre, il s'engage à se rapprocher, avant toute organisation de réunions de travail en dehors des heures d'ouvertures du bâtiment, des agents de sécurité de l'occupant, selon les procédures suivantes :

Pour les salles :

- « Saumon » au 1<sup>er</sup> étage : capacité maximum à respecter de 12 personnes,
  - « Rio » au rez-de-chaussée : capacité maximum à respecter de 19 personnes,
  - « Kyoto » au rez-de-chaussée : capacité maximum à respecter de 19 personnes,
- Une sensibilisation à la sécurité lui sera donnée par un agent de sécurité de l'occupant (preuve : émargement).

Pour la salle du 3<sup>ème</sup> étage : la capacité maximum à respecter est de 90 personnes. Le sous-occupant s'engage à prévoir la présence d'agent de sécurité certifié au minimum SSIAP1. Il fournira la preuve de son engagement (facture...).

## 7.2 Au plan de l'utilisation des locaux

- De veiller à la garde et à la conservation du bien prêté en application des dispositions de l'article 1880 du Code civil ;
- D'user des locaux de façon paisible ;
- D'assurer les dépenses d'entretien résultant d'un usage normal des locaux ;
- D'assurer la charge financière des dégradations qui mettraient en cause sa responsabilité, y compris celles n'entrant pas dans le champ d'application des risques couverts par les assurances ;
- De ne rien ni laisser faire dans les locaux qui puisse nuire à leur aspect, leur conservation et leur propreté ;
- De ne pas utiliser d'appareils dangereux, de ne pas stocker de matières explosives ou inflammables, autres que celles d'un usage domestique courant, autorisées par les règlements de sécurité et de ne pas stocker des appareils à fuel ou à gaz ;
- De déclarer immédiatement à l'occupant toute dégradation ou déféctuosité qu'elle constaterait dans les lieux mis à disposition, sous peine d'être tenue de procéder à ses frais à la réparation du dommage, de son aggravation ou de ses conséquences éventuelles ;
- De supporter les inconvénients de tous travaux de réparation ou autres devenus nécessaires ou obligatoires ;
- De ne faire aucun travail de construction, de démolition, de percement de mur, plancher, cloisons...de changement de disposition ou de distribution des locaux, sans l'autorisation expresse et écrite de l'occupant ;
- De faire respecter les règlements de police, les règlements sanitaires départementaux et plus généralement les réglementations nationales et locales applicables

## **ARTICLE 8 : RELATIONS AVEC LES AUTRES ASSOCIATIONS OCCUPANT LA MAISON DE L'ENVIRONNEMENT DE LA REGION**

Seule la Région peut autoriser la mise à disposition ou la résiliation de la mise à disposition des locaux de la Maison de l'environnement aux associations régionales œuvrant dans le champ du développement durable et/ou dont l'objet statutaire est en lien avec la préservation ou la défense de l'environnement en Midi-Pyrénées.

L'occupant peut alors signer et résilier des conventions de sous-occupation avec d'autres associations, avec l'accord express de la Région, accord signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception à destination de l'occupant et de chacune des associations signataires d'une convention de sous-occupation avec l'occupant.

En cas de mauvaise occupation du lieu par un sous-occupant, la Région pourra exiger la résiliation du contrat de sous-occupation.

## **ARTICLE 9 : OBLIGATIONS PARTICULIERES DE LA SPL ARPE MIDI-PYRÉNÉES, ET LES OBLIGATIONS CONSECUTIVES DU SOUS-OCCUPANT**

9.1 En sus des obligations décrites à l'article 7, l'occupant assume les responsabilités suivantes en qualité de preneur majeur du bâtiment :

- Le planning d'utilisation des salles de réunion selon les modalités que l'emprunteur définit en concertation avec les autres associations ;
- Le contrôle du respect des règles d'usage, de sécurité pour l'ensemble du bâtiment ;
- L'élaboration en concertation avec les autres preneurs, du planning annuel de travaux.

9.2 Le sous-occupant devra par conséquent suivre les instructions de la SPL ARPE Midi-Pyrénées, relativement à ces questions.

## **ARTICLE 10 : CESSION, SOUS LOCATION ET SOUS OCCUPATION**

La présente convention étant consentie à intuitu personae et en considération de son objet statutaire, toute cession de droits en résultant est interdite.

De même le sous-occupant s'interdit, à sous-louer ou à accorder une sous-occupation, tout ou partie et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle sur les biens qu'il occupe, même temporairement.

## **ARTICLE 11 : LOYERS**

La présente sous-occupation est consentie à titre gratuit et se trouve valorisée dans l'annexe au compte de résultat.

Elle constitue de ce fait une subvention en nature de la Région Midi-Pyrénées qui peut être évaluée à 13 007€ HT soit 15 608.40€ TTC (100€ HT/an/m<sup>2</sup>, 2015 étant l'année 0) pour les locaux et 960€ TTC (800€ HT/place /an) pour la place de parking aérien et se trouve valorisée dans l'annexe au compte de résultat du sous-occupant.

La valeur est annuellement revalorisée, au 15 juillet, selon la formule suivante :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer en cours} \times \text{indice de référence ICC* du 1}^{\text{er}} \text{ trimestre de l'année en cours}}{\text{Indice de référence ICC* du 1}^{\text{er}} \text{ trimestre de l'année précédente}}$$

\*(ICC : Indice du coût de la construction)

## **ARTICLE 12 : FINANCEMENT DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT COURANT**

La responsabilité des charges de fonctionnement courant et leur financement sont récapitulés dans le tableau en annexe 1

## **ARTICLE 13 : FINANCEMENT ET MODALITES D'ENTRETIEN ET DE TRAVAUX**

13-1 Les travaux d'embellissement des locaux (réfection des sols, murs et plafonds) sont réalisées par le sous-occupant, sous sa maîtrise d'ouvrage et financés sur ses fonds propres, sauf s'ils sont inclus dans des opérations de réparation et de travaux, mentionnés au point 13.3.

13-2 Les travaux d'entretien, définis comme des opérations de maintenance préventive, sont réalisés par la Région ou son prestataire, sous sa maîtrise d'ouvrage ; ils sont préfinancés par la Région, s'apparentant à des charges de locataire, ils seront remboursés par l'occupant sur appels de fonds émis trimestriellement par la Région.

Le sous-occupant versera à l'occupant la part de charges relatives aux appels de fonds proportionnellement à son occupation.

13.3 Les travaux de réparation, définis comme des opérations de maintenance curative sont réalisés par la Région ou son prestataire, sous sa maîtrise d'ouvrage ; ils sont financés par la Région.

13.4 Les opérations de travaux font l'objet d'une programmation annuelle sous la responsabilité de l'occupant, conformément à l'article 9.

L'occupant, après avoir recueilli les demandes du sous-occupant, les transmet à la Région pour définir la faisabilité au plan technique et au plan de la sécurité et estimer le montant des opérations proposées. Le calendrier indicatif est le suivant :

ETAPES	PILOTE	CALENDRIER
Réalisation et transmissions de la proposition de programmation annuelle de travaux	ARPE	Mars année N -1
Evaluation de la faisabilité technique et au plan de la sécurité	DLOG	Avril – Mai année N – 1
Estimation du montant des opérations	DLOG	Mai – Juin année N- 1
Validation de la proposition de programmation annuelle de travaux	DEDD	Juin- Juillet année N- 1
Réalisation des opérations de travaux	DLOG	Année N

La responsabilité de la maîtrise d’ouvrage et le financement des travaux d’embellissement des locaux, leur entretien ainsi que celui des équipements, les travaux de réparation et les opérations sont récapitulés dans le tableau joint en annexe 1

#### **ARTICLE 14 : RESPONSABILITES**

Le sous-occupant assume l’entière responsabilité des personnes et des activités accueillies au sein des locaux mis à sa disposition. Il répondra des pertes et des dégradations survenues au cours de l’exécution de la Présente convention.

Il ne pourra en aucun cas tenir l’occupant pour responsable de tout vol et dégradation qui pourrait être commis dans les biens mis à disposition. Il renonce à tout appel en garantie et tout recours en responsabilité contre l’occupant et la Région.

#### **ARTICLE 15 : ASSURANCES**

15.1 Le sous-occupant, en qualité de sous locataire s’engage à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité susceptible d’être engagée du fait de ses activités, de la possession ou l’exploitation d’équipements, de la présence dans les locaux mis à sa disposition, dans tous les cas où elle serait recherchée :

- A la suite de tout dommage corporel, matériel ou immatériel, consécutif ou non aux précédents, causé aux personnes et aux tiers présents dans les locaux ;
- A la suite de tout dommage, y compris les actes de vandalismes causés aux biens confiés, aux bâtiments et aux installations générales mises à disposition.

15.2 A ce titre, il devra souscrire une police d’assurance destinée à garantir les locaux pour les parties qu’il occupe et qui feront l’objet d’un état des lieux détaillé prévu à l’article 5 de la convention, y compris les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers, les risques de responsabilité civile et tous les risques inhérents à son activité.

Le sous-occupant justifiera du paiement des primes en fournissant à l’entrée en jouissance.

## **ARTICLE 16 : FIN ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

16.1 Au terme de la durée éventuellement renouvelée, prévue à l'article 4 de la présente convention ;

16.2 Par résiliation de plein droit du fait de l'occupant, en cas du :

- Cessation de son activité dans les locaux mis en disposition, dissolution ou changement social ;
- Non-respect par le sous- occupant des engagements définis à la présente convention ;
- Cession de la convention à un tiers ;
- Pour tout motif d'ordre public ;
- Pour tout motif d'intérêt général lié au domaine occupé ;

16.3 Par résiliation formulée par le sous-occupant ;

16.4 La résiliation par l'une ou l'autre des parties sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois mois, après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant un mois.

16-5 La résiliation par l'une ou l'autre des parties, quel qu'en soit le motif, ne pourra pas donner lieu à une indemnisation ou un dédommagement de quelque nature que ce soit, au profit de l'autre partie.

## **ARTICLE 17 : VISITE ET LIBERATION ET DES LOCAUX**

17.1 Pendant toute l'exécution de la Présente convention, le sous-occupant devra laisser les représentants de l'occupant ou de la Région, leurs agents et leurs prestataires pénétrer dans les locaux mis en disposition pour visiter, entretenir ou réparer les locaux et l'immeuble.

17.2 A l'expiration de la présente convention, le sous-occupant devra évacuer le lieu occupé, élever les équipements, matériels, dossiers, archives...qu'il aura pu installer dans les locaux. Il devra remettre les lieux en parfait état, avant l'état des lieux de sortie prévu à l'article 5 de la convention.

A défaut, l'occupant ou la Région pourront faire réaliser, aux frais du sous-occupant, les travaux de nettoyage et d'entretien nécessaires à la remise en état des lieux.

Les travaux quels qu'ils soient, financés par le sous occupant, deviendront propriété de la Région à l'expiration de la convention, sans que celui-ci ne puisse demander une indemnité ou un dédommagement.

## **ARTICLE 18 : AVENANT A LA CONVENTION**

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la Présente convention définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Il est rappelé que l'Avenant devra avoir été préalablement accepté par la Région.

## **ARTICLE 19 : LITIGE ET ELECTION DE DOMICILE**

19.1 Pour l'exécution de la Présente convention, et notamment pour la signification de tous les actes, les parties font élection de domicile :

- La SPL ARPE Midi-Pyrénées, l'agence régionale du développement durable - 14 rue de Tivoli – 31000 TOULOUSE
- l'association France Nature Environnement Midi-Pyrénées - 14 rue de Tivoli – 31000 TOULOUSE.

19.2 Les litiges relèvent de la compétence du Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE.

Fait à Toulouse, en deux exemplaires, le

Pour la SPL ARPE Midi-Pyrénées,

Pour France Nature Environnement  
Midi-Pyrénées

### Annexe 1 – Prise en charge des dépenses

Charges	A la charge de		Observation
	Occupant	Sous-occupant	
Electricité (abonnement et consommations)	X		
Eau (abonnement et consommations)			Sans objet (charges incluses dans charges de copropriété)
Nettoyage des locaux		X	
Autres charges locatives		X	
Travaux d'embellissement (Murs, sols, plafonds)		X	
Abonnements téléphoniques		X	Nota : l'autocommutateur est fourni par le propriétaire.
Communications téléphoniques		X	
Travaux d'exploitation (déménagement des postes, mise à jour des noms...)		X	

