

## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Entre les soussignés :

La Commune de RUFFEC représentée par son Maire Monsieur Thierry BASTIER, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 3 juin 2025 n°2025\_06\_05,

d'une part,

Et

L'Association l'Atelier de Pédagogie Personnalisé (APP) représentée par son Président Monsieur Marian RESZKA, dont le siège social de l'association mère 'Association Père Le Bideau' est situé au 48 rue de la Charité, 16000 Angoulême,

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit.

### 1 - MISE A DISPOSITION

La **Commune de Ruffec** met à la disposition de l'**Association APP** des locaux dont elle est propriétaire et qui sont situés Passage du Chêne Vert aux numéros 5, 5 Bis et 7.

### 2 – DESIGNATION - DESCRIPTION

Ces locaux comprennent :

- Au n°5 et n°5 Bis une superficie de 150 m<sup>2</sup>
- Au n°7 une superficie de 56 m<sup>2</sup>

Soit une superficie totale de 206 m<sup>2</sup>.

### 3 - DESTINATION

Les locaux mis à disposition de l'**Association APP** sont à usage exclusif de bureaux destinés à l'accompagnement des personnes dans l'accès à l'emploi ou à l'amélioration de leurs compétences (formation professionnelle).

Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord de la **Commune de Ruffec** sous peine de résiliation de la présente convention.

### 4 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente mise à disposition qui débutera à la date de signature et est consentie pour une durée initiale non révisable de 7 ans, puis renouvelable tous les ans par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant le respect d'un préavis de deux mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Aucune indemnité ne sera due de part et d'autre.

## 5 - REPRISE DES LOCAUX

A l'issue d'une période non révocable de 7 ans (voir article 6), la présente convention étant conclue à titre précaire et révocable, **la Commune de Ruffec** se réserve le droit de récupérer les locaux à tout moment dès lors que l'intérêt général l'exigerait et sans indemnité pour **l'Association APP**.

A l'échéance des 7 ans, la reprise des locaux ne pourra intervenir que moyennant le respect d'un préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 6 - LOYER

La présente convention est consentie moyennant un loyer de **410 € mensuel (plus 50 euros de provisions mensuelles pour charges** conformément à l'article 8 - IMPÔTS – CHARGES de la présente convention).

Le loyer sera versé mensuellement et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois auprès du Comptable public « le SGC de Ruffec ».

**La Commune de Ruffec** consent la gratuité des loyers (hors provisions pour charges) sur une période de 7 ans, en compensation du montant des travaux d'aménagement engagés par **l'Association APP** d'une valeur de 62 907 € TTC; conformément aux devis annexés à cette présente convention, ces travaux permettant à **l'Association APP** une utilisation des locaux conforme à la réglementation en vigueur (**mise en conformité d'accessibilité**).

Le loyer sera ensuite exigible au terme d'une période de 7 ans, soit à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2032.

En cas de non-paiement du loyer à son échéance par **l'Association APP** ou tout autre somme due en vertu de la présente convention de mise à disposition, **la Commune de Ruffec** percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux de 1%, chaque mois commencé étant dû au prorata temporis.

### *Indexation du loyer*

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce.

Il sera automatiquement ajusté par périodes triennales dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice ILC de référence, lors de la prise d'effet de la convention de mise à disposition, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes ; en l'occurrence l'ILC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 d'une valeur de 144.41.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

## 7 – DEPOT DE GARANTIE

L'Association APP verse à la **Commune de Ruffec**, ce jour, à titre de dépôt de garantie, une somme de **410 euros**, correspondant à 1 mois de loyer de la présente convention de mise à disposition.

En cas de variation du loyer, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer à la **Commune de Ruffec** le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de convention de mise à disposition, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par l'Association APP à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires, ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues et jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé à l'Association APP dans les trois mois de la fin de la convention de mise à disposition ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure à la fin de la convention de mise à disposition, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, l'Association APP ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

## 8 - IMPÔTS - CHARGES

L'Association APP doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que la **Commune de Ruffec** ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

### A la charge de l'Association APP

Sont à la charge de l'Association APP, les contrats et services dont les contrats sont gérés par la Commune de Ruffec puis refacturés à l'association, avec en particulier :

- ✓ les fluides : abonnement et frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides ...,
- ✓ les frais liés à la collecte et élimination des déchets.

Pour ce faire, il est fixé une **provision annuelle pour charges de 1000€** qui fera l'objet d'une **régularisation au réel en début d'année suivante**, sous forme d'un avis des sommes à payer totalisant l'ensemble des frais de l'année écoulée.

Les postes de charges suivants sont entièrement **sous la responsabilité de l'association** :

- ✓ la contractualisation et le suivi des abonnements téléphoniques et internet et tout autre contrat nécessaire à leur activité,
- ✓ le ménage de tous les espaces qui lui sont confiés à l'article 2 de la présente convention et la fourniture de tous les produits nécessaires dans l'utilisation des locaux.

Les travaux et réparations non visés par l'article 606 du Code Civil ; les frais d'entretien des locaux ; les frais liés à la mise en conformité (prescrits par les lois, les règlements ou autorités administratives) ; les assurances ; les frais liés à l'intervention de prestataires externes.

### **A la charge de la Commune de Ruffec**

Sont à la charge **de la Commune de Ruffec** : les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ; les travaux relevant de la vétusté et de la sécurité; la taxe foncière.

## **9 - OBLIGATIONS DES PARTIES**

La présente convention de mise à disposition est faite aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que **l'Association APP** s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble à **la Commune de Ruffec**, à savoir :

**L'Association APP** prendra **les locaux** dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de **la Commune de Ruffec** aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais partagés entre **l'Association APP** et **la Commune de Ruffec** (Annexe).

**L'Association APP** devra entretenir **les locaux**, pendant toute la durée de la convention de mise à disposition, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

**L'Association APP** devra effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans **les locaux** que durant l'exécution du présent contrat, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Ainsi, **l'Association APP** devra déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours de la convention de mise à disposition des autorités compétentes concernant **les locaux** et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre **les locaux** en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des **locaux** et de l'activité de **l'Association APP**.

**En dehors des travaux évoqués à l'article 6, tels qu'exposés dans les devis annexés, d'ores et déjà autorisés par la Commune de Ruffec, l'Association APP** ne pourra faire dans les **locaux** aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, sans l'autorisation écrite et expresse de **la Commune de Ruffec**, et dans les conditions définies par elle, et ceci, notamment pour ce qui concerne la pose de cloisons et l'installation d'une alarme.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble à **la Commune de Ruffec**, sous la direction de l'architecte ou du technicien de **la Commune de Ruffec**, dont les honoraires seront à la charge **de l'Association APP**.

**L'Association APP** devra aviser immédiatement **la Commune de Ruffec** de toute dégradation ou détérioration des **locaux**.

A défaut, elle supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par **l'Association APP**, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de convention de mise à disposition, la propriété de **la Commune de Ruffec** sans aucune indemnité, à moins que **la Commune de Ruffec** ne préfère demander le rétablissement **des locaux** dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance **de l'Association APP**.

**L'Association APP** souffrira, pendant toute la durée du contrat de mise à disposition, l'exécution dans les **locaux** ou sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que **la Commune de Ruffec** jugera nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

En cas de travaux effectués par **la Commune de Ruffec**, **l'Association APP** s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

**L'Association APP** devra garnir et tenir constamment garnis les **locaux** de matériels et d'objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions de la convention de mise à disposition.

Si les **locaux** viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de **la Commune de Ruffec**, la présente convention de mise à disposition sera résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle **des locaux**, soit la présente convention de mise à disposition sera résiliée sans indemnité, sans préjudice pour **la Commune de Ruffec** de son droit éventuel contre **l'Association APP** si la destruction est imputable à cette dernière, soit le loyer sera réduit à concurrence de la surface inutilisable, ce à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Aucune autre indemnité ne sera due par **la Commune de Ruffec** à **l'Association APP** au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

**L'Association APP** devra laisser **la Commune de Ruffec** et/ou son architecte visiter les **locaux** pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an.

Elle devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois de la convention de mise à disposition en cas de congé signifié par **l'Association APP**, ou, en cas de mise en vente de l'immeuble, par toute personne munie de l'autorisation de **la Commune de Ruffec** ou de son notaire.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de dix heures à dix-huit heures.

**L'Association APP** ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par elle, ni par son personnel.

Elle devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.

Concernant les parties communes de l'immeuble, ainsi que les installations collectives, **l'Association APP** s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de clients ou visiteurs.

**L'Association APP** respectera le règlement intérieur de l'immeuble, le cas échéant.

## 10 – ASSURANCES

**L'Association APP** assurera les risques propres à son exploitation.

Elle devra en particulier souscrire :

- ✓ Une police d'assurance « Responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- ✓ Une police d'assurance « Incendie-Explosions » et « Dégâts des eaux » garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre **la Commune de Ruffec** et ses assureurs dès lors que la Commune de Ruffec aura respecté les obligations édictées à l'article 8.

**L'Association APP** s'engage à rembourser toutes les surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées tant à **la Commune de Ruffec** qu'aux co-locataires dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer.

Elle s'engage à aviser, par lettre recommandée, **la Commune de Ruffec** et les autres locataires de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de son activité ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive de **l'Association APP** qui s'oblige à leur paiement ; elle justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition de **la Commune de Ruffec** en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

**L'Association APP** devra déclarer immédiatement à **la Commune de Ruffec** tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains **de la Commune de Ruffec en vue de l'exécution des réparations rendues nécessaires.**

**L'Association APP** fera son affaire personnelle, sans recours contre **la Commune de Ruffec**, de tous dégâts causés aux locaux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, **l'Association** s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre **la Commune de Ruffec**, notamment :

- ✓ En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont, **l'Association APP** pourrait être victime dans les lieux loués,
- ✓ Au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- ✓ En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, **l'Association APP** devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause **la Commune de Ruffec**.

## 11 - RESPONSABILITÉ

**L'Association APP** sera personnellement responsable vis-à-vis de **la Commune de Ruffec** et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions de la présente convention de mise à disposition, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Elle sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

**La Commune de Ruffec** ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, la surveillance spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

**L'Association APP** s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de son contenu et de contracter toutes les assurances pour vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

**La Commune de Ruffec** ne pourra être tenue responsable des irrégularités ou interruptions des services des eaux, électricité et des égouts.

**L'Association APP** renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre **la Commune de Ruffec**.

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, **la Commune de Ruffec** pouvant toujours y mettre fin.

## 12 - CESSION - SOUS-LOCATION

**L'Association APP** ne pourra sous-louer tout ou partie des **locaux loués**, ni céder son droit à la présente convention de mise à disposition.

## 13 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut par **l'Association APP** d'exécuter une seule des charges et conditions de la présente convention de mise à disposition, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, la présente convention de mise à disposition sera résiliée de plein droit si bon semble à **la Commune de Ruffec** et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou une simple sommation rappelant expressément la présente clause résolutoire restés sans effet durant ce délai.

Si l'**Association APP** refusait de libérer les **locaux**, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, l'**Association APP** acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

En cas d'inobservation par l'**Association APP** des obligations à sa charge, la **Commune de Ruffec** aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls de l'**Association APP**.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu de la présente convention de mise à disposition ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes, majoré de 10 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

En cas de maintien dans les **locaux de l'Association APP** après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration de la validité de la convention de mise à disposition pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge de l'**Association APP** sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

#### **14 - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR**

A l'issue d'une période de 7 ans, de convention expresse, les Parties conviennent que la **Commune de Ruffec** ne sera pas tenue par les obligations édictées à l'article L145-46-1 du code de commerce, l'**Association APP** renonçant au bénéfice de ces dispositions. En conséquence, la **Commune de Ruffec** est libre de vendre les locaux objet de la présente convention de mise à disposition sans avoir à en faire la proposition à l'**Association APP**.

#### **15 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge de l'**Association APP** qui s'y oblige expressément.

#### **16 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de :

- **La Commune de Ruffec** : en son adresse indiquée en tête des présentes
- **L'Association APP** : dans les locaux.

#### **17- ANNEXES**

Sont annexés à la présente convention de mise à disposition :

- ✓ Etat des lieux
- ✓ Devis puis factures
- ✓ Annexe des prescriptions relatives aux travaux envisagés
- ✓ Statuts

Accusé de réception en préfecture  
016-211602925-20250606-2025\_06\_05\_2-DE  
Date de réception préfecture : 10/06/2025

Fait à Ruffec en 2 exemplaires originaux,

Le 4/06/2025

**Le Propriétaire**  
**Pour la Commune de Ruffec,**  
**Le Maire**

**Le Locataire**  
**Pour l'Atelier de Pédagogie Personnalisé,**  
**Le Président,**

**Thierry BASTIER**



**Marian RESZKA**

## ANNEXE

### PRESCRIPTION RELATIVES AUX TRAVAUX REALISES DANS LES LOCAUX

Pour être considérées comme conformes aux exigences de la commune, les travaux réalisés par l'association devront respecter les dispositions suivantes :

- Réalisations techniques conformes aux règles de l'art en vigueur dans tous les corps de métier
- Facilitation de l'accès de la commune, après prise de rendez-vous, aux travaux réalisés pour en contrôler l'avancement et la bonne conformité
- Fourniture des devis et des factures justificatives de tous les travaux réalisés