

**IEM La Source**  
**CONVENTION D'OCCUPATION DE LOCAUX A USAGE MEDICO-EDUCATIF**

**Préambule :** Il est convenu entre les soussignés repris à la convention que les parties déclarent avoir bien pris connaissance de la convention d'usage et en feront une exacte application.

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Ville de Hem, représentée par son Maire, **Mr Francis VERCAMER**, autorisé à signer la présente convention par délibération DEL/ 2020/DG/4 en date du 23 mai 2020 et DEL/2024/AE/18 en date du 21 février 2024 et de la décision n°156 en date du ci-après dénommée le **PROPRIETAIRE**, d'une part,

**ET :**

**L'association GAPAS**, représentée par son directeur général **Mr François BERNARD**, ayant son siège social au 87 rue du Molinel, Bât D 59700 Marcq en Baroeul, ci-après dénommée le **PRENEUR** d'autre part,

**Il a été exposé et convenu ce qui suit :**

**ARTICLE 1 – Exposé**

En vue de l'installation de ses nouveaux locaux, l'IEM La Source a décidé d'occuper divers locaux sis à HEM au sein du groupe scolaire Saint-Exupéry, appartenant à la ville de Hem.  
Aussi bien et afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties ont convenu de ce qui suit.

**ARTICLE 2 –Convention**

**LE PROPRIETAIRE**, donne sous convention d'occupation au **PRENEUR** qui accepte :

- Des locaux à usage commun de circulation d'un ensemble immobilier du groupe scolaire Saint-Exupéry sis à HEM (59510), 100 rue du Docteur SCHWEITZER.
- Des locaux à usage privatif d'une surface de 317 m<sup>2</sup> situés au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier du groupe scolaire.

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et se comportent sans qu'il soit besoin d'en faire ici une ample description, les parties déclarent bien connaître les lieux. Les locaux sont à usage principal de bureau et activités à des fins médicoéducatives.

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas inclus à la présente convention.

**ARTICLE 3 – Durée**

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de six années (6 ans), entières et consécutives, qui commencera à courir le 30 août 2024 (30/08/2024), date à laquelle le **PRENEUR** aura la jouissance effective des lieux par la remise des clefs, pour finir le 30 août 2030 (30/08/2030) sauf résiliation anticipée et reconnue à son profit au paragraphe ci-après « Résiliation ».

**ARTICLE 4 – Etat des lieux**

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Dans les huit jours de la prise de possession, il sera dressé contradictoirement entre les parties un état des lieux, établi en double exemplaire. Cet état des lieux contradictoire sera obligatoirement établi au nom du GAPAS. Les frais éventuels de cet état des lieux seront répartis par moitié entre le **PRENEUR** et le **PROPRIETAIRE**.

Il est convenu qu'au départ du **PRENEUR** les lieux devront être remis dans leur état antérieur aux travaux entrepris par le **PRENEUR** pour :

- Les salles d'activité 1 et 2,
- La salle de kiné et son bureau,
- L'espace repos et l'infirmerie
- Les sanitaires

Afin que ces espaces redeviennent des classes d'enseignement sauf accord écrit du propriétaire. L'aménagement du local de stockage restera acquis au propriétaire sans qu'il ne lui soit demandé quelconque remboursement ou dédommagement suivant les mentions faites dans l'état des lieux.

 1

## **ARTICLE 5 – Loyers**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **cent quinze euros par mètre carré hors charge (115€/m2 HC)**, soit un loyer annuel de Trente-six mille quatre cent cinquante-cinq euros HORS CHARGE (36 455€ HC), non soumis à TVA, payable mensuellement pour le 5 de chaque mois, étant entendu que le mois de septembre et le mois d'octobre seront payés au 5 octobre 2024.

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé automatiquement à la fin de chaque année à la date anniversaire de la convention sur la base de l'évolution de l'ILAT (Indice des Loyer des Activités Tertiaires) étant précisé que le loyer réindexé ne pourra jamais être inférieur au loyer d'origine.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce.

## **ARTICLE 6 – Charges, impôts et taxes**

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux locaux loués, sont à la charge du **PRENEUR** à l'exception de celles énumérées par le décret n°87-713 du 26 août 1987 maintenu en vigueur par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui lui seront remboursées par l'occupant.

Le **PRENEUR** remboursera au **PROPRIETAIRE** la quote-part de la taxe foncière relative aux locaux loués. Ce remboursement se fera sur présentation d'un justificatif.

Le **PRENEUR** remboursera au **PROPRIETAIRE** la part afférente aux locaux loués dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, le cas échéant la contribution sur les revenus locatifs, l'intégralité de la taxe foncière des locaux loués, et généralement dans toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur le **PRENEUR**, sur simple présentation du décompte de charges.

## **ARTICLE 7 – Charges locatives :**

Le **PRENEUR** remboursera au **PROPRIETAIRE** toutes les charges locatives y compris les suivantes : Les consommations d'eau, d'électricité et de gaz comme suit :

- La consommation d'eau et la consommation d'électricité seront refacturées au réel
- La consommation de gaz sera refacturée au prorata du nombre de mètre carré privatif (soit 317m2) occupé par le **PRENEUR** au sein des bâtiments mis à disposition.

Le **PRENEUR** versera au **PROPRIETAIRE** le montant des charges suivant la répartition indiquée ci-dessus sur la base d'un appel de charges qui sera effectué au début de l'année N+1 par le **PROPRIETAIRE** pour l'année N, sur les consommations réalisées. Le paiement devra intervenir dans le mois de la réception de l'appel de charges

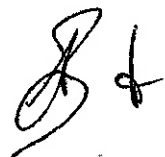
## **ARTICLE 8 – Résiliation**

En outre, la présente convention pourra être résiliée à tout moment et pour quelque cause que ce soit à la volonté du **PRENEUR**, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par lettre recommandée, six mois à l'avance. La date de délivrance de congé est celle de la première présentation de la lettre recommandée par le service postale ou par remise en mains propres contre récépissé.

Au surplus, le **PROPRIETAIRE** a la faculté de donner congé au preneur à l'échéance de la convention, en respectant un préavis de 6 mois. A défaut de congé, la convention est reconduite dans les mêmes conditions, pour une durée identique au bail initial, soit 6 années au minimum.

## **ARTICLE 9 – Cession ou Sous-location :**

Le preneur s'interdit de céder la présente convention d'occupation et il ne pourra sous-louer en tout ou partie les locaux sans le consentement écrit préalable du **PROPRIETAIRE**.



#### **ARTICLE 10 – Assurance**

Le preneur souscrit toutes les polices d'assurance nécessaires pour garantir sa responsabilité civile et les risques locatifs de façon à ce que la responsabilité de la commune ne puisse être mise en cause. Il justifie à chaque demande de l'existence de telles polices d'assurance et du règlement des primes correspondantes et, à minima, fournira annuellement une attestation d'assurance.

La commune se réserve le droit de saisir directement l'assurance du preneur afin de couvrir les frais de tout sinistre survenant dans le local mis à disposition.

La commune décline toute responsabilité concernant le matériel stocké dans les lieux loués.

#### **ARTICLE 10 – Etat des risques et pollutions**

La commune de situation des biens loués est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques. En conséquence, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-26 du code de l'environnement, un état des risques et pollution (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) établis sous la responsabilité du **PROPRIETAIRE** est ci-annexé après mention.

Le **PROPRIETAIRE** déclare que le bien n'a pas donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle, minière ou technologiques ou d'une pollution depuis qu'il est propriétaire du bien, et qu'il n'a pas été informé d'une telle indemnisation antérieure lors de l'acquisition du bien, hormis celles mentionnées dans la déclaration ci-annexée après mention.

#### **ARTICLE 11 – Obligations du PROPRIETAIRE**

- Le **PROPRIETAIRE** s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.
- Il assurera une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.
- Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues à l'article 1720 du Code Civil.
- Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 à L.1334-13 ainsi que des articles R.1334-29 du code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante dans les immeubles bâtis.
- Conformément aux dispositions de l'article 1719-02 du Code Civil, le **PROPRIETAIRE** s'oblige à effectuer à ses frais les travaux de mise aux normes qui résultent d'un changement de législation ou de réglementation, sauf dans l'hypothèse où lesdits travaux seraient en lien direct avec l'activité du **PRENEUR**.

#### **ARTICLE 12 – Obligations du PRENEUR**

- Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Il souffrira que le **PROPRIETAIRE** fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque inconvénient qu'elles lui causent.
- Si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix de la convention sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le **PRENEUR** aura été privé.
- Il devra laisser visiter les lieux loués par le **PROPRIETAIRE** et son architecte, au moins une fois par an, pendant toute la durée de la convention afin de s'assurer de leur état.

#### **ARTICLE 13 – Clause Résolutoire**

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme du loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, si bon semble au **PROPRIETAIRE**, un mois après un commandement de payer le loyer resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

#### **ARTICLE 14- Régime Fiscal**

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement conformément aux dispositions de l'article 739 du Code Général des impôts.

#### **ARTICLE 15 - Élection de domicile**

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

- Le **PROPRIETAIRE** en son domicile sus-indiqué ;
- Pour le **PRENEUR**, l'association GAPAS, pour l'établissement IEM La Source représenté par la directrice de l'ITEM Mme Vanessa TRICOIT en leurs bureaux respectifs.

Le présent acte est établi en deux exemplaires, un pour chacune des parties.

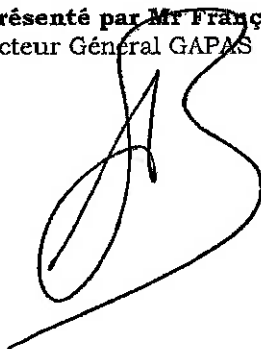
**Annexes à cette convention** : AT, DPE, convention d'usage IEM La Source - Groupe Scolaire Saint Exupéry

Fait à Hem, le : 30 NOV. 2024

**LE PROPRIETAIRE**  
**Mr Francis VERCAMER**  
Maire de Hem

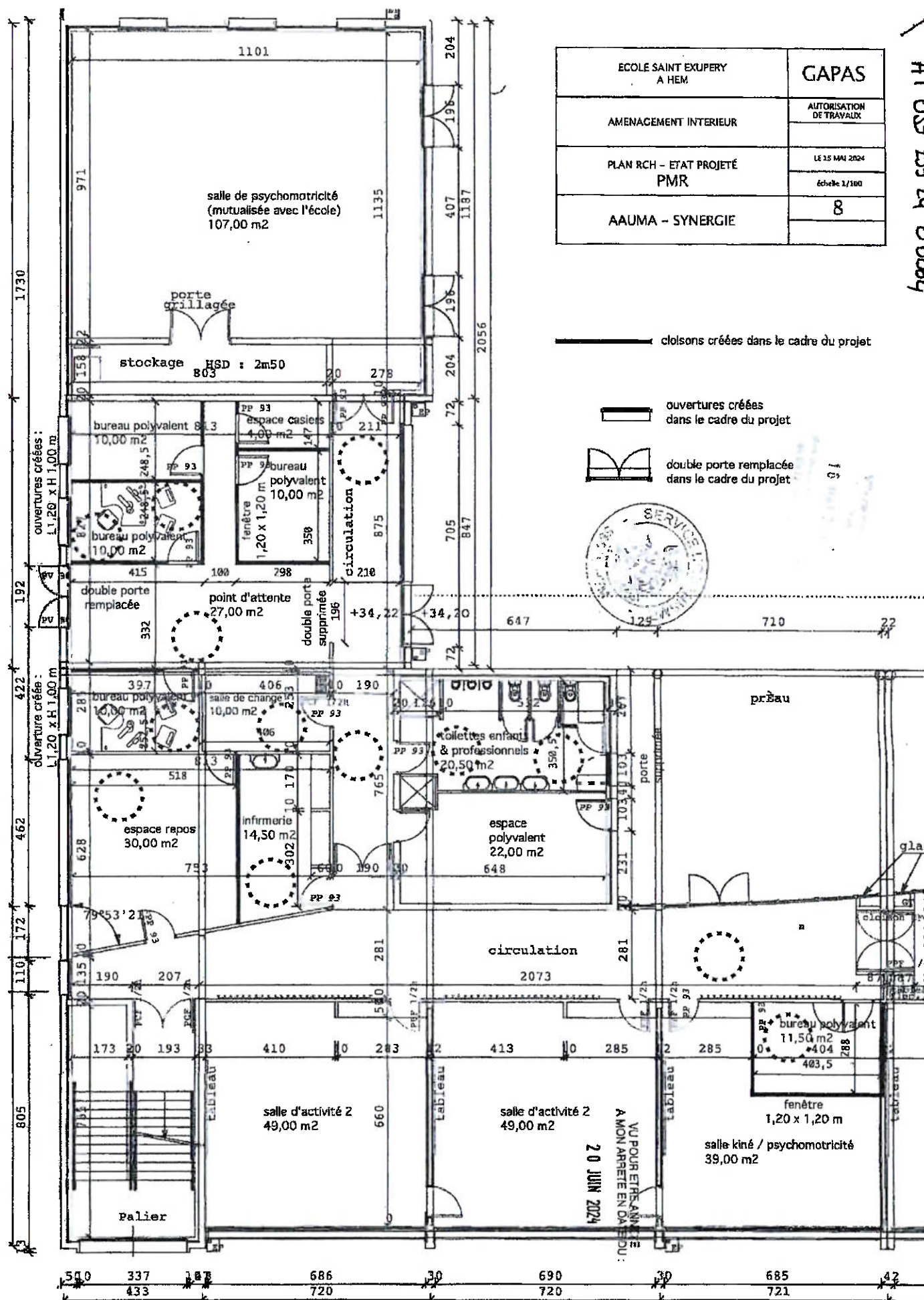


**LE PRENEUR**  
**Association GAPAS**  
**Représenté par Mr François BERNARD**  
Directeur Général GAPAS





ECOLE SAINT EXUPERY A HEM	GAPAS
AMENAGEMENT INTERIEUR	AUTORISATION DE TRAVAUX
PLAN RCH - ETAT PROJETÉ PMR	LE 15 MAI 2024 échelle 1/100
AAUMA - SYNERGIE	8





**Groupama**

NORD-EST

la vraie vie s'assure ici

Pour tout renseignement

GROUPAMA NORD-EST

Agence Production

TSA 30003

51093 Reims Cedex

Tél. 03 26 02 83 76

e-mail : relationclient-collectivites@groupama-ne.fr

GAPAS

87 RUE DU MOLINEL

59700 MARCQ EN BAROEUL

A Reims, le 16 mai 2024

Merci de rappeler ces références :

contrat n° : 16310529N0004

**ATTESTATION D'ASSURANCE**

Nous soussignés, GROUPAMA NORD-EST, attestons garantir : GAPAS par contrat ci-dessus référencé.

A ce titre, sont garantis :

- locaux situé( e) Ecole primaire Antoine de Saint Exupéry 100 Rue du Dr Schweitzer - 59150 Hem (300 m²).

Pour les risques locatifs

Cette attestation est valable du 29 avril au 31 décembre 2024.

La présente attestation est établie pour servir et valoir ce que de droit et ne saurait engager Groupama en dehors des limites du contrat auquel elle se réfère.

Pour Groupama Nord-Est  
Par délégation  
Laurence Bauduin

