



**LOCAUX SITUES 23 RUE DE L'EGLISE
CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE ENTRE LA
VILLE DE BORDEAUX ET
LA SOCIETE D'HORTICULTURE, D'ARBORICULTURE ET DE
VITICULTURE DE CAUDERAN**

LES SOUSSIGNES

La Ville de Bordeaux, représentée par le Maire de la ville de Bordeaux, Monsieur Pierre HURMIC agissant conformément à la délibération n°D-2021/34 du 26 janvier 2021 reçue à la Préfecture de la Gironde le 10 février 2021, lui-même représenté par Madame Delphine JAMET, agissant en sa qualité d'Adjointe au Maire, habilitée aux fins des présentes par arrêté municipal n°24BORAJPP00931 du 29 mars 2024, reçu à la Préfecture de la Gironde le 30 avril 2024,

Ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET

L'association dénommée « Société d'Horticulture, d'Arboriculture et de Viticulture de Caudéran » représentée par Monsieur Gérard Pita, agissant en sa qualité de Président, habilité aux fins des présentes et dont le siège social est fixé à Bordeaux, 23 rue de l'Eglise.

Ci-après dénommée « l'occupant »

D'AUTRE PART,

EXPOSE

Par un contrat en date du 24 avril 2013, la ville de Bordeaux a mis à disposition, pour une durée de 10 ans, de l'Association « Société d'Horticulture, d'Arboriculture et de Viticulture de Caudéran » une propriété située 23 rue de l'Eglise à Bordeaux.

Arrivé à échéance le 23 avril 2023, un avenant en date du 30 mai 2023 a prolongé la durée de l'occupation jusqu'au 31 juillet 2023.

Le contrat étant arrivé à échéance, il est convenu de renouveler l'occupation par l'association des locaux sus mentionnés.

Tel est l'objet des présentes.

CES FAITS EXPOSES IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1ER : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la mise à disposition par la Ville à l'occupant de locaux lui appartenant.

Cette mise à disposition ne confère à l'occupant ni la propriété commerciale, ni la qualité de concessionnaire de service public.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

La Ville met à disposition de l'occupant une propriété située 23 rue de l'Eglise, cadastrée NW 34 pour partie, d'une superficie de 2730 m², composée d'une serre, d'un pavillon, d'un bassin et d'un verger. La surface bâtie représente 103 m² environ.

Un plan demeurera annexé aux présentes.

Il est ici précisé que l'accès à l'emprise mise à disposition s'effectue principalement au 23 rue de l'Eglise. Sur demande préalable des établissements scolaires, l'occupant devra permettre l'accès du site aux élèves.

Lors des créneaux de présence de l'association (mercredi matin, samedi après-midi et dimanche matin), le portail situé 23 rue de l'Eglise devra être ouvert au public.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

L'occupant prendra les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir élever aucune protestation ni réclamer aucune indemnité, soit pour vices cachés, mauvais état ou défaut d'entretien des constructions, soit encore pour quelque cause que ce puisse être.

Un état des lieux dressé contradictoirement entre les parties à la remise des clés du local ainsi qu'à sa restitution sera annexé aux présentes (cf. : Annexe n°2).

ARTICLE 4 : AFFECTATION

Les locaux mis à disposition sont affectés au fonctionnement de l'occupant conformément à ses statuts, notamment le perfectionnement et le progrès de toutes les branches de l'Horticulture, Arboriculture Viticulture et des arts et industries qui s'y attachent

L'association s'engage, conformément aux orientations de la Ville prises dans son Agenda 21, à faire la promotion des pratiques de jardinage respectueuses de la santé et de l'environnement. Pour cela elle fait connaître au public et aux adhérents l'existence de la charte du jardinier écologique bordelais et les incite à la signer ; (disponible sur demande auprès de la Direction des Parcs, des Jardins et des Rives ou sur Bordeaux.fr)

Le stockage éventuel de petits matériels ou de documents à des fins d'archivage et effectué sous l'entière responsabilité de l'occupant et devra être conforme à un usage normal des locaux mis à disposition. L'occupant devra contacter la Ville de Bordeaux à l'adresse email dédiée suivante di.moa@bordeaux-metropole.fr pour vérifier la conformité des lieux au stockage envisagé, et notamment, dès lors que la charge est susceptible d'excéder la charge admissible par le plancher des locaux.

L'utilisation du local ne doit pas troubler l'ordre public. La Ville se réserve le droit de vérifier à tout moment cette utilisation par une visite des lieux, après en avoir informé au préalable l'occupant, et en sa présence, sauf en cas d'urgence.

La mise à disposition étant consentie à titre personnel, l'occupant ne pourra céder le bénéfice de la présente convention à un tiers.

En revanche, l'occupant pourra accueillir, sous sa responsabilité, et dans les conditions prévues par la présente convention, d'autres associations ou utilisateurs, après accord préalable et écrit de la Ville. Sont exclues, les associations à but politique, confessionnel ou dont l'objet serait contraire à l'ordre public.

Ces utilisations seront formalisées par un échange de courrier entre l'occupant et la Ville, précisant les contacts et coordonnées de ces utilisateurs.

L'occupant conviendra des modalités d'occupation des lieux avec les autres utilisateurs sans toutefois prétendre en contrepartie au paiement d'un loyer mais, éventuellement, à une participation aux frais d'entretien et charges. La durée de ces autres utilisations ne pourra excéder celle de la présente convention.

Par ailleurs, la Ville de Bordeaux se réserve le droit de mutualiser l'utilisation des locaux mis à disposition par l'installation d'associations ayant une activité désintéressée et concourant à la satisfaction de l'intérêt général, ou de demander la restitution des locaux, qui devront alors être libérés de tout occupant et encombrant.

Dans l'hypothèse où le lieu s'y prêterait, la Ville se réserve le droit de l'utiliser ponctuellement, notamment pour des réunions de quartier, sous son entière responsabilité, après en avoir préalablement informé les occupants, mais sans contrepartie financière.

ARTICLE 5 : ATTESTATIONS ET TRANSMISSION DE DOCUMENTS

En signant la présente convention l'association déclare :

- être à jour de ses obligations administratives, comptables, sociales et fiscales (déclarations et paiements correspondants) ;
- Souscrire au contrat d'engagement républicain annexé au décret pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;
- S'engager à respecter l'article 28 de la loi du 9 décembre 1905 interdisant l'exposition de signes religieux sur les propriétés publiques à l'exception des édifices servant au culte ou dans le cadre d'expositions.

Par ailleurs, l'occupant s'engage à remettre chaque année son rapport d'activité annuel et l'attestation d'assurance correspondant aux locaux mise à disposition.

A défaut, la présente convention pourra être résiliée par la Ville.

ARTICLE 6 : COMMUNICATION ET SIGNALÉTIQUE

Toute communication réalisée par les occupants concernant ce lieu devra préciser sa mise à disposition par la Ville de Bordeaux. De même, une signalétique pourra être apposée par la Ville pour rappeler que le site est municipal, voire constitue un pôle associatif.

ARTICLE 7 : CHARGE DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT, DE REPARATION, D'ENTRETIEN ET FLUIDES

Article 7.1 Travaux d'aménagements à l'initiative de l'occupant

Tous les travaux qui auraient pour but d'assurer à l'occupant un usage plus conforme à sa convenance, mais toujours dans le respect de l'affectation prévue à l'article 4 ci-dessus, resteront à sa charge exclusive.

Ces aménagements ou modifications devront recevoir l'accord préalable et écrit de la Ville de Bordeaux. Ils devront être réalisés suivant les règles de l'art et exécutés sous le contrôle des services techniques mutualisés de Bordeaux Métropole. En aucune manière, ces aménagements ne devront compromettre la solidité de l'immeuble ou en modifier la destination.

Selon la nature des travaux, à apprécier par les services de la Ville, ceux-ci pourront faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Toutefois, au terme de l'occupation, le rétablissement des lieux dans leur état primitif pourra, le cas échéant, être exigé par la Ville, selon son appréciation et aux frais de l'association.

Article 7.2 Travaux de réparation et d'entretien à la charge de l'occupant

L'occupant devra faire exécuter en temps opportun et à ses frais exclusifs tous les travaux à caractère locatif conformément à l'annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987, la Ville de Bordeaux n'ayant à sa charge que le clos, le couvert et les grosses réparations incombant au propriétaire en application des articles 1719 et 1720 du code civil.

De manière générale, l'occupant devra entretenir et nettoyer les locaux objets des présentes, les espaces communs, les circulations et les abords immédiats, de façon à toujours convenir parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.

L'élagage et la responsabilité de l'état sanitaire et mécanique des arbres sont à la charge de l'occupant qui assurera, à ce titre, toutes les opérations de soin, de taille, d'élagage ou d'abattage rendues nécessaires pour des raisons de sécurité de tous les espaces libres attenants.

La Ville de Bordeaux devra disposer des clés d'accès à l'entrée principale du bâtiment, aux parties communes et aux compteurs électriques. Tout changement de serrure initié par l'occupant devra faire l'objet d'un accord écrit préalable de la Ville et donnera lieu à la remise d'un double du jeu de clés aux services municipaux.

Article 7.3 Travaux du propriétaire et demandes d'intervention

En cas de survenance de travaux incombant au propriétaire (gros travaux, clos, couvert) et de dysfonctionnements du chauffage et de l'alarme, le locataire devra contacter la Ville de Bordeaux sans délai à l'adresse email dédiée suivante di.moa@bordeaux-metropole.fr

Dans l'hypothèse où la Ville désirerait faire réaliser des travaux, l'occupant les souffrirait sans pouvoir exiger aucune indemnité.

Article 7.4 Fluides et charges diverses

L'occupant acquittera également tous les frais relatifs aux abonnement et consommation des fluides, eau, électricité, gaz sur la base d'un forfait de 10 euros par m² qui sera facturé par la ville de Bordeaux annuellement et calculé sur la surface occupée soit 10 m² x 10 € = 100 €/an
Ce forfait est payable annuellement à réception d'un avis de sommes à payer.

En cas de consommations dépassant ce forfait estimatif, la Ville se réserve le droit de rétablir une facturation au réel.

L'occupant aura à sa charge la totalité des charges de téléphonie et internet (travaux de raccordement, ouverture de ligne, abonnement et consommation) de son association.

Une participation aux contrats d'entretien sera également demandée, pour les équipements techniques (ventilation, chauffage, pompe à chaleur...).

Article 7.5 Impôts et taxes à la charge de l'occupant

L'occupant acquittera tout impôt, taxe et contribution de toute nature que la loi met à la charge des occupants.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

L'occupant s'engage à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée du fait de ses activités, notamment par la possession ou l'exploitation de ses équipements propres, et de sa présence sur le site mis à sa disposition dans tous les cas où elle serait recherchée à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs ou non aux précédentes, causés aux tiers ou aux personnes se trouvant dans les locaux.

L'occupant devra également souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police destinée à garantir tous dommages, y compris les actes de vandalisme, causés aux biens confiés, aux

bâtiments, aux installations générales et à tous bien mis à disposition appartenant à la ville de Bordeaux, ainsi qu'à garantir sa responsabilité, notamment vis à vis des biens confiés, y compris les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

L'occupant souscrira pour ses biens propres toutes les garanties qu'il jugera utiles et avec ses assureurs subrogés il renonce à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre la ville de Bordeaux pour tous les dommages subis.

L'occupant devra communiquer chaque année à la ville de Bordeaux l'attestation d'assurance délivrée par son assureur valable pour l'année en cours.

Au cas où les documents ne seraient pas remis à la ville de Bordeaux huit jours avant le début de l'occupation, ou si les montants de garanties souscrits s'avèrent manifestement insuffisants, elle se réserve le droit de ne pas autoriser l'accès au lieu concerné par les présentes.

L'occupant s'engage, par ailleurs, à prévenir la Ville dans les plus brefs délais de tous dommages occasionnés aux locaux mis à disposition à la suite de tous sinistres (incendie, dégâts des eaux, fortes intempéries ou tempêtes...)

La ville de Bordeaux, de son côté, fera son affaire personnelle des assurances garantissant les dommages matériels aux biens mis à disposition dont elle-même ou ses préposés seraient responsables et des dommages occasionnés aux tiers qui lui seraient imputables.

ARTICLE 9 : SECURITE ET ACCESSIBILITE

La présente convention est consentie et acceptée sous les conditions suivantes :

L'occupant supportera financièrement toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité de tous ceux qui seront appelés à fréquenter les lieux, ou simplement à y pénétrer pour quelque motif que ce puisse être, de telle manière que la responsabilité de la Ville de Bordeaux ne puisse en aucun cas être recherchée à ce titre.

Il devra, notamment, respecter les dispositions générales applicables en matière de sécurité dans les établissements recevant du public (ERP) et devra prendre toutes les dispositions pour que la sécurité des personnes soit assurée en toutes circonstances. L'occupant devra veiller, en outre, à ce que les effectifs admissibles soient compatibles avec la largeur et le nombre des issues dont dispose l'immeuble.

Les travaux de mise en conformité liés à son activité seront à la charge de l'occupant et devront recueillir, avant tout commencement d'exécution, l'accord de la Ville ainsi que l'avis de la Commission de sécurité et d'accessibilité. Pour ce faire, l'occupant devra établir, conformément à l'article R.143-22 du Code de la Construction et de l'Habitation, un dossier constitué de plans, d'une notice de sécurité et d'une notice d'accessibilité qui devra être déposé à la Ville de Bordeaux.

Le Président de l'Association occupante, en tant que responsable en matière de sécurité de l'ensemble du bâtiment, devra tenir à jour le registre de sécurité.

Il y est ici précisé que l'occupant aura à sa charge les contrôles techniques et visites périodiques auprès des organismes agréés, l'entretien des installations techniques des locaux à savoir notamment (liste non exhaustive) :

- installations électriques
- éclairage de sécurité
- système détection d'incendie
- alarme
- extincteurs...

L'occupant ne pourra en aucun cas augmenter les risques calorifiques liés à des stockages de produits ou autres fournitures dans les locaux.

Un représentant de la Ville de Bordeaux sera présent lors des visites de la Commission de Sécurité ou de toute autre institution habilitée à visiter les lieux.

L'occupant sera présent ou représenté lors des visites de la Commission de sécurité et devra informer la Ville de Bordeaux des dates de passage pour l'associer.

Par ailleurs, l'occupant doit respecter les dispositions générales applicables en matière d'accessibilité issues de la loi du 11 février 2005 dite loi Handicap qui impose aux gestionnaires d'établissements recevant du public de mettre à disposition des usagers, le registre public d'accessibilité afin de communiquer sur le niveau des prestations proposées dans l'établissement.

Ainsi, le gestionnaire d'établissement, responsable en matière de sécurité et d'accessibilité du site, devra s'assurer, avant son ouverture au public, de la formation et de la sensibilisation de son personnel à l'accueil des personnes en situation de handicap mais également des mesures opérationnelles mises en place pour garantir cet accueil.

Le registre d'accessibilité sera mis à jour par les services de la ville au fur et à mesure des dispositions prises pour l'accueil des personnes handicapées et au vu des éléments transmis obligatoirement par le gestionnaire d'établissement notamment les attestations de formation des personnes désignées. »

ARTICLE 10 : REDEVANCE

Article 10.1 Montant de la redevance

Cette mise à disposition est consentie moyennant le paiement par l'occupant d'une redevance annuelle de 1 € / 10 m² / 12 mois :

- du 01/08/2023 au 31/07/2024 : 120 €
- du 01/08/2024 au 31/12/2024 : 50 €
- du 01/01/2025 au 31/07/2025 : 72 € et actualisé de la manière suivante : 70 € x 2106 (ICC 3ème trimestre 2023) / 2037 (3ème trimestre 2022).
- du 01/08/2025 au 31/07/2026 : 120 € qui seront actualisés selon les modalités prévues à l'article 10.2 ci-dessous

Article 10.2 Modalités de révision de la redevance

Le montant de la redevance sera révisé annuellement à la date anniversaire de la date de prise d'effet du contrat selon l'indice du coût de la construction, l'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2023 publié par l'INSEE.

Article 10.3 Modalités de facturation

Ce montant est payable annuellement à compter de la date de prise d'effet des présentes et à réception d'un avis de sommes à payer.

Le montant dû au titre de la redevance sera arrondi à l'Euro le plus proche, étant précisé que la fraction d'euro égale à 0.50 est comptée à 1.

Cette redevance n'est pas soumise à la TVA.

Le versement sera effectué entre les mains du Receveur des Finances de Bordeaux-municipale à réception d'un avis de sommes à payer adressé, comme convenu entre les parties, à l'adresse suivante (si différente du siège social) : _____

Toute modification de l'adresse de facturation devra être signalée sous 15 jours à la Direction de l'Immobilier de Bordeaux Métropole par lettre recommandée avec avis de réception adressée à :

Bordeaux Métropole
Direction de l'Immobilier
Esplanade Charles de Gaulle
33045 Bordeaux Cedex

Article 10.4 Montant à déclarer au titre des aides publiques indirectes

La valeur locative annuelle estimée de l'ensemble immobilier mis à disposition est de 8240 € (103m² x 80€). Ce montant, diminué du montant du **de la redevance** dont s'est acquittée l'occupant, doit être reportée chaque année dans les comptes de l'association au titre des aides publiques indirectes.

ARTICLE 11 : PRISE D'EFFET - DUREE

Le présent contrat est consenti et accepté à compter du **1^{er} aout 2023 jusqu'au 31 juillet 2024**, pour une période de 1 an, renouvelable 2 fois par période de 1 an soit une durée totale de 3 ans soit une fin de contrat au 31 juillet 2026.

A l'expiration des 3 ans, la convention cessera de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

L'occupant qui souhaite rester dans les lieux sera tenu de présenter une nouvelle demande d'occupation par lettre recommandée avec accusé réception 3 mois avant l'échéance de la présente convention, aux fins de conclure éventuellement une nouvelle convention à des conditions qui seront fixées par les parties. La présente convention n'ouvre pas droit à renouvellement d'office.

ARTICLE 12 : RESILIATION

Toute violation de l'une quelconque des stipulations de la présente convention par une partie entraînera la résiliation immédiate de la présente convention, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels la Ville pourrait prétendre avoir droit, notamment en cas d'usage des locaux non conforme à l'objet de l'association et/ou aux dispositions de l'article 4 [Affectation] de la présente.

La présente convention pourra également être résiliée à tout moment, par chacune des deux parties moyennant un préavis de trois mois, formalisé par lettre recommandée avec accusé de réception, Cette résiliation s'opérera sans versement par la Ville d'indemnités compensatrices, et l'occupant fera par ailleurs son affaire de son relogement.

Le défaut de règlement du loyer 1 mois après la mise en demeure à cette fin restée sans effet, pourra être sanctionné par la résiliation de la présente convention pour faute de l'occupant.

ARTICLE 13 : RETOUR A LA VILLE DU BIEN MIS A DISPOSITION

A l'expiration de la présente convention ou lorsqu'il aura reçu congé, l'occupant devra respecter les dispositions suivantes :

- un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à la restitution des lieux,
- l'occupant devra quitter les lieux après avoir restitué les clefs à la date prévue à l'article durée ou à la date d'effet du congé ou de la résiliation, faute de quoi il encourra une pénalité de 100 €/jour de retard et son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance sans préjudice de dommages et intérêts,
- le bien mis à disposition sera restitué par l'occupant à la Ville de Bordeaux en bon état d'entretien et libre de toute occupation et encombrant. Il ne pourra prétendre à quelque indemnité que ce soit, fût-ce en répétition des sommes dépensées par lui, par ses ayants cause, pour les aménagements et changements de distribution du dit bien, quand bien même les travaux exécutés à ces fins lui auraient donné une plus-value quelconque.

L'enlèvement des encombrants (mobilier, appareils électriques, informatiques....) laissés dans les lieux, devra être pris en charge par l'occupant. A défaut, cette prestation fera l'objet d'une facturation par la Ville à l'occupant.

En cas de non retrait des dispositifs ou de non-libération du site, cette occupation sera soumise à la tarification annuelle prévue à l'article « Redevance », sans que celle-ci n'ait valeur d'autorisation.

ARTICLE 14 : COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Les litiges qui pourraient s'élever au titre des présentes entre la Ville et l'occupant relèveront des juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile, à savoir :

- Madame Delphine JAMET, ès-qualités, en l'Hôtel-de-Ville de BORDEAUX, place Pey Berland
- Monsieur Gérard Pita, ès-qualités, au siège social susmentionné.

Fait à Bordeaux, en double exemplaire, le 15/09/2025

Pour la Ville de Bordeaux
P/Le Maire
L'Adjointe au Maire

Delphine JAMET



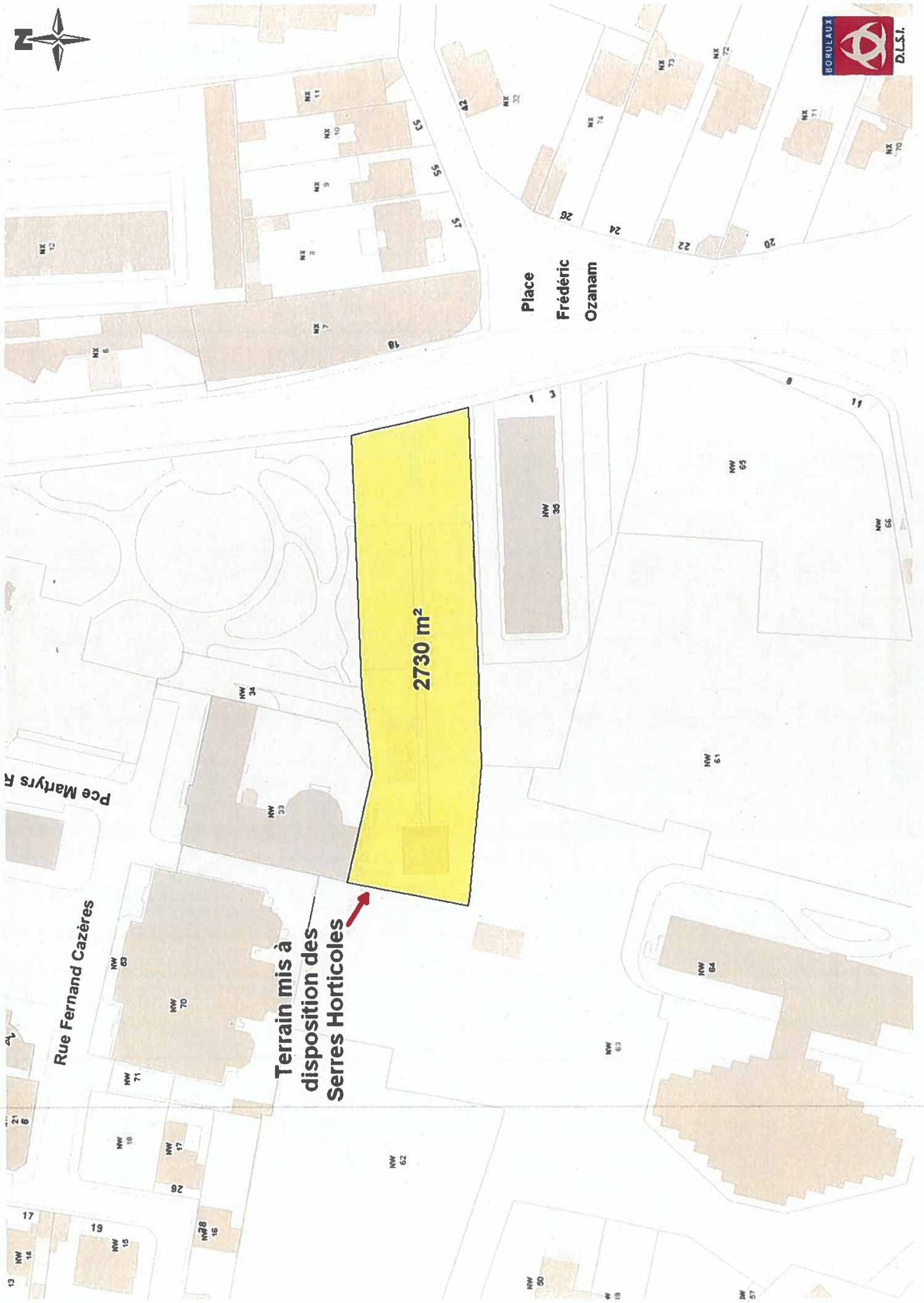
Pour l'occupant

A handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Gérard Pita'. The signature is stylized with a large, looped 'P' and 'G'. To the right of the signature, the name 'Pita' is written in a simpler, handwritten font.

LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 : Plans des locaux

Annexe n°2 : Etat des lieux d'entrée



Place
Frédéric
Ozanam

2730 m²

Terrain mis à
disposition des
Serres Horticoles

Rue Fernand Cazères

Pce Martyrs R

