

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION AU PROFIT DE  
L'OFFICE NATIONAL INTERPROFESSIONNEL DES  
PRODUITS DE LA MER ET DE L'AQUACULTURE

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur **Marc PARNAUDEAU**

Adjoint au Député-Maire, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de la Ville de  
LA ROCHELLE, spécialement habilité par délibération du Conseil municipal du **14 OCT 2002**

dénommé ci-après « Le Propriétaire » ou « La Ville »

D'UNE PART,

ET

Monsieur Alain MERCKELBAGH

agissant en sa qualité de Directeur

nommé à cette fonction par décret du 14 janvier 1999 paru au Journal Officiel n° 12 du  
15 janvier 1999 au nom et pour le compte de l'Office national interprofessionnel des produits  
de la mer et de l'aquaculture, par abréviation OFIMER, 11 boulevard de Sébastopol -  
75001 PARIS

dénommé ci-après « Le Preneur »

D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

La Ville est propriétaire de locaux (lots numéros 58 et 59 de la copropriété)  
situés à l'étage dans la galerie marchande des Minimes, avenue du Lazaret à La Rochelle.

Pour répondre à la demande de l'OFIMER qui recherchait des locaux pour  
s'implanter à LA ROCHELLE, la Ville de LA ROCHELLE met à sa disposition une partie des  
locaux municipaux sus-indiqués.

.../...

de ces locaux.

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

**ARTICLE 1er - OBJET :**

La Ville de LA ROCHELLE met à la disposition de l'OFIMER, ce qui est accepté par Monsieur Alain MERCKELBAGH, ès qualité, les biens, locaux ci-après définis.

Les biens et locaux sont mis à disposition en l'état sans garantie de la Ville afin que le Preneur y exerce ses activités de bureau.

Toute autre activité ou action est interdite.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION :**

La présente convention porte sur des locaux communaux situés au 1<sup>er</sup> étage correspondant à parties des lots numéros 58 et 59 de l'état descriptif de division et règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dit Galerie marchande des Minimes établi suivant acte reçu par Maître CHIFFOLEAU, notaire associé à La Rochelle, le 23 janvier 1987. Cet ensemble immobilier est implanté sur les parcelles de terrain dépendant du Domaine Public Maritime dont la Ville est gestionnaire, cadastrées section EP n° 28 et 29 pour 5 430 m<sup>2</sup>, sises avenue du Lazaret à La Rochelle, telles que figurant aux plans annexés.

Lesdits locaux comprennent :

Lot n°	Usage	Superficie en m <sup>2</sup>
partie 58 et partie 59	partie hall d'entrée, rangement, sanitaires, communs aux lots 58 et 59 (1 <sup>er</sup> étage)	16,10
partie 59	bureaux (1 <sup>er</sup> étage)	53,50
	<b>Superficie nette totale</b>	<b>69,60</b>

Il est précisé que sont attachés aux locaux sus-désignés dix millièmes (10/1000ièmes) des parties communes générales.

Il n'est pas fait plus ample description des locaux, le Preneur déclarant parfaitement en connaître les caractéristiques et les contraintes pour les avoir préalablement visités et étudiés.

.../...



L'autre partie des locaux (partie lot 58) et les parties communes ne pourront être mises à disposition d'un autre occupant par la Ville sans que le Preneur ne puisse formuler ses observations et objections éventuelles.

Dans cette hypothèse, les deux occupants conviendront entre eux des modalités d'utilisation des parties communes et de répartition des frais d'entretien.

### **ARTICLE 3 - SECURITE :**

Il est expressément mentionné aux présentes que le Preneur devra veiller, sous sa seule responsabilité et à ses frais, au respect des normes et consignes de sécurité applicables à son établissement, et notamment :

- ♦ s'agissant d'un établissement recevant du public, le Preneur devra prendre toutes dispositions à tout moment pour prévenir les risques d'incendie et de panique (art. R. 123-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation), notamment faire procéder aux vérifications nécessaires par des organismes agréés afin de s'assurer que ses installations et équipements sont entretenus en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE 4 - UTILISATION DES LOCAUX :**

La mise à disposition est consentie exclusivement pour le fonctionnement des activités du Preneur.

Elle est consentie personnellement au Preneur. Ce dernier est ainsi tenu d'occuper et d'exploiter lui-même et directement les locaux et biens mis à disposition. La sous-location sous une forme quelconque, même gratuite et/ou provisoire est interdite.

Aucune cession des droits à la présente convention n'est autorisée ; de même le prêt, gratuit ou non, de tout ou partie des locaux n'est pas autorisé. La domiciliation de toute autre personne physique ou morale n'est pas autorisée.

Etablie sur une dépendance du Domaine Public Maritime, la présente mise à disposition ne confère au Preneur aucun des droits ou avantages reconnus par la législation et la pratique tant civile que commerciale et notamment par le décret modifié du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires. Il ne pourra pas ainsi revendiquer ni la propriété commerciale, ni le droit au renouvellement.

De plus, le Preneur ne pourra prétendre à l'existence ou à la reconnaissance d'un quelconque droit ou avantage tiré des législations et des pratiques relatives à la location des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel.

### **ARTICLE 5 - OBLIGATIONS GENERALES DU PRENEUR :**

1. La présente mise à disposition est soumise au régime général des autorisations d'occupation du Domaine Public.
2. Au cours de l'occupation des locaux mis à disposition, le Preneur, à ses frais, s'engage et s'oblige à tout moment sous son entière responsabilité :
  - ♦ à respecter et faire respecter les règles de sécurité par les participants aux activités de l'Association ; il en est de même pour les personnels et fournisseurs du Preneur ;

.../...



- ♦ à utiliser les locaux « en bon père de famille », dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs et sans bruits excessifs eu égard à la présence de logements à proximité, à assurer à ses frais, le cas échéant, le gardiennage des locaux ;
- ♦ à veiller à une consommation modérée des divers fluides ;
- ♦ à réparer ou à indemniser la Ville pour les dégâts ou sinistres éventuellement commis, quelle que soit leur origine ;
- ♦ à informer la Ville de tout incident, ou désordre affectant le gros oeuvre de l'immeuble ; il devra veiller au maintien de la conformité des installations mises à disposition (réseaux et installations électriques, chauffage ...) et au respect des normes de sécurité ;
- ♦ à ne pratiquer aucune adjonction de quelque nature que ce soit, aucune modification, (démolition ou extension), aucun percement de murs, ou de parois, aucun aménagement susceptible de modifier la distribution de la structure et l'aspect initial (intérieur ou extérieur) des locaux, sans l'autorisation expresse et écrite de la Ville.

Le Preneur devra également obtenir l'accord préalable de la Ville avant toute mise en place de supports de publicité, enseignes, préenseignes et indications de ses activités ;

- ♦ à maintenir en bon état d'entretien et de propreté les biens mis à disposition, les équipements, matériels et mobilier, à ne rien faire qui puisse en accélérer l'usure normale, et à procéder aux travaux de réparation nécessaires, sous le contrôle de la Ville ; la Ville fait son affaire des seules réparations touchant à la structure du bâtiment (fondations, murs, charpente, couverture exclusivement), sauf celles résultant d'une négligence, d'une défaillance du Preneur, ou d'un usage anormal. A cet effet le Preneur supportera tous les travaux et charges que la loi et la jurisprudence considèrent comme locatives ;
- ♦ à prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus ;
- ♦ le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, des déclarations à effectuer, des habilitations et autorisations à obtenir pour le fonctionnement de ses activités. Il veillera scrupuleusement au respect de la réglementation régissant les établissements de ce type.

Il est de la responsabilité du Preneur de prendre en compte les changements intervenant dans les législations applicables, notamment en matière de contrôle sanitaire, hygiène, salubrité, sécurité et entraînant la nécessité ou l'obligation de mettre les locaux et leurs équipements en conformité avec les nouvelles prescriptions. Le Preneur doit veiller à la stricte application des nouvelles prescriptions et réaliser ou faire réaliser, à ses frais et sous son unique responsabilité, toutes les modifications ou travaux qui s'avèreraient utiles, sous le contrôle de la Ville qui en sera préalablement tenue informée par le Preneur.

- ♦ le Preneur s'engage à restituer en fin d'occupation les locaux mis à disposition compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

En revanche, les matériels, équipements et mobiliers acquis par le Preneur resteront sa propriété sauf ceux intégrés aux locaux ;

- ♦ le Preneur s'oblige à respecter les consignes générales d'utilisation régissant les conditions de fonctionnement du bâtiment dont font partie les locaux mis à disposition (règlement de copropriété...) ;

- ♦ tous les ans, le Preneur établira le bilan de l'année écoulée, précisera les perspectives de l'année à venir, et transmettra ces informations au propriétaire au plus tard le 1<sup>er</sup> mars de chaque année.

#### **ARTICLE 6 - ASSURANCES :**

Le Preneur s'oblige à souscrire une police d'assurance couvrant tous les dommages pouvant résulter directement ou indirectement des activités exercées dans les locaux et de l'utilisation des matériels, mobiliers et équipements mis à disposition (responsabilité civile, risques locatifs, recours des tiers, des voisins...).

Il devra justifier de cette assurance dans les 10 jours suivant la prise des locaux.

En aucun cas la responsabilité de la Ville ne pourra être recherchée en cas de vols, cambriolages ou actes délictueux ou pour tous dommages causés aux biens propres du Preneur ou sous sa garde et pour les dommages causés aux tiers, usagers, personnels dans le cadre du fonctionnement des activités du Preneur, même si l'origine des dommages provient des locaux et de leurs accessoires et du sol, sous-sol (affaissement, mouvement, perturbation...); le Preneur et son assureur renoncent ainsi à tout recours contre la Ville et son assureur.

#### **ARTICLE 7 - DROITS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE :**

Les représentants de la Ville se réservent la faculté de vérifier ou de faire vérifier à tout moment les conditions d'utilisation des locaux ainsi que les conditions et obligations résultant de la présente convention; le Preneur s'oblige à donner toute facilité à cet effet.

La Ville pourra, et sans que le Preneur puisse prétendre à une quelconque indemnité ou à une réduction de charges, entreprendre ou faire entreprendre des travaux sur les bâtiments ou à l'intérieur de ceux-ci.

La Ville se réserve également, sans indemnité, le droit de suspendre provisoirement les activités du Preneur et après consultation de ce dernier, sauf cas d'urgence, pour exécuter ou faire exécuter des travaux ou interventions sur les biens mis à disposition ou aux abords de ceux-ci.

Pour une bonne gestion de son patrimoine immobilier la Ville peut être contrainte d'avoir à modifier les locaux mis à disposition ou d'avoir à les reprendre, en transférant éventuellement et si des disponibilités existent, les activités du Preneur dans d'autres locaux. Le Preneur en sera avisé le plus tôt possible et ne pourra s'opposer à ces modifications.

#### **ARTICLE 8 - DUREE :**

La présente convention est consentie pour une période d'un an à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2002.

...



6

A l'issue de cette période, elle sera renouvelée d'année en année par tacite reconduction sauf dénonciation de l'une ou l'autre partie moyennant un préavis de deux mois avant l'échéance.

En cas de non renouvellement, il ne sera dû aucune indemnité ni au Preneur, ni à quiconque.

#### **ARTICLE 9 - REDEVANCE :**

La Ville met les locaux à disposition moyennant le paiement d'une redevance mensuelle de 500,00 Euros (CINQ CENTS EUROS HORS TAXES) payable le 25 de chaque mois dans les caisses du Trésorier Principal Municipal - 8, Avenue du Général Leclerc à LA ROCHELLE.

Le règlement de la redevance s'effectuera par virement administratif sur présentation d'une facture mensuelle accompagnée d'un Relevé d'Identité Bancaire pour le 1<sup>er</sup> appel dû 25 octobre 2002.

Le montant de la redevance sera révisé à la hausse chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, sans qu'aucune notification ne soit nécessaire, en fonction de la dernière valeur connue de l'indice national du coût de la construction.

#### **ARTICLE 10 - CHARGES :**

Les dépenses de consommations d'eau, de téléphone, d'électricité, de chauffage et les charges de copropriété répercutables sur le preneur, ainsi que, d'une manière générale, toutes les charges, redevances, taxes, impôts induits par l'utilisation et l'occupation des locaux ainsi que les équipements implantés dans ceux-ci sont à la charge exclusive du Preneur, y compris la taxe d'ordures ménagères.

Le Preneur contractera à ses frais tous les abonnements et contrats d'entretien nécessaires (électricité, téléphone,...).

Le remboursement des charges récupérables (eau, entretien, prestations...) devra s'effectuer dans le mois suivant la réception par le Preneur de l'avis à payer adressé par la Trésorerie Principale Municipale.

La Ville, pour sa part, ne prend en charge que le seul impôt foncier bâti à l'exclusion de la taxe d'ordures ménagères qui demeure à la charge du Preneur.

#### **ARTICLE 11 - RESILIATION :**

La présente convention peut être résiliée, sans indemnité au bénéfice du Preneur ou de quiconque, à tout moment sans préavis, par le Député-Maire, pour l'un des motifs suivants :

- ♦ en cas de non-respect par le Preneur de l'une des conditions et obligations à la charge du Preneur et notamment en cas de non-paiement à la Ville des sommes qui lui sont dues ;
- ♦ en cas de disparition de l'organisme (dissolution...) ;
- ♦ en cas de destruction totale ou partielle des locaux (incendie...) ;

- ♦ en cas d'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur ;
- ♦ en cas de non-utilisation des locaux pendant une période supérieure à 30 jours consécutifs, hors congés légaux ;
- ♦ pour motif d'intérêt général ;
- ♦ pour cas de force majeure ;
- ♦ en cas de perte, par le Preneur, des agréments et habilitations nécessaires au fonctionnement de ses activités.

**ARTICLE 12 - SORT DES AMELIORATIONS ET AMENAGEMENTS :**

A l'issue de la mise à disposition, que celle-ci résulte d'un non-renouvellement ou d'une résiliation, les aménagements et améliorations qui auront été apportés aux bâtiments seront acquis à la Ville sans indemnité au bénéfice du Preneur ni de quiconque, sauf demande de la Ville de remettre les lieux en leur état initial aux frais du Preneur.

L'occupant devra libérer les locaux à la fin de la convention.

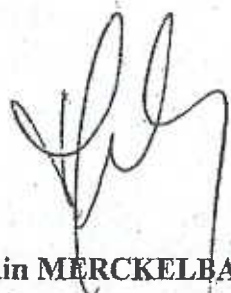
**ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

- ♦ la Ville de LA ROCHELLE, en l'Hôtel de Ville de LA ROCHELLE ;
- ♦ l'OFIMER, en son siège social.

Fait à LA ROCHELLE, le **28 OCT 2002**

Le Directeur de l'OFIMER :



**Alain MERCKELBAGH**

Le Député-Maire de LA ROCHELLE  
P. LE DEPUTE-MAIRE,  
l'Adjoint Délégué :




**Marc PARNAUDEAU**

Contrôle d'Etat



**07 OCT 2002**

**Henri ADOUB**



**MISE A DISPOSITION DES LOCAUX AU PROFIT DE L'OFIMER**

**AVENANT A LA CONVENTION DU 28 OCTOBRE 2002**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

Monsieur Jean-Claude CHICHE  
Adjoint au Député-Maire, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de la Ville de  
LA ROCHELLE, spécialement habilité par délibération du Conseil municipal du 6 juin 2005  
dénommé ci-après « Le Propriétaire » ou « La Ville »

**D'UNE PART,**

**ET**

Madame Marie-France CAZALERE  
agissant en sa qualité de Directrice  
nommée à cette fonction par décret du 16 janvier 2004 paru au Journal Officiel du 17 janvier  
2004 au nom et pour le compte de l'Office national interprofessionnel des produits de la mer  
et de l'aquaculture, par abréviation OFIMER, 76 rue de Reuilly - 75012 PARIS  
dénommée ci-après « Le Preneur »

**D'AUTRE PART,**

**EXPOSE PREALABLE**

Par convention en date du 28 octobre 2002, la Ville a loué au profit de  
l'Office national interprofessionnel des produits de la mer et de l'aquaculture, par abréviation  
OFIMER, une partie des locaux communaux (lots 58 et 59 de la Copropriété) situés au 1<sup>er</sup>  
étage de la galerie marchande des Minimes, pour une superficie de 69,60 m<sup>2</sup>; cette location  
est consentie moyennant un loyer mensuel fixé actuellement à 556,19 € (valeur 2005).

.../...



L'OFIMER a sollicité dernièrement la possibilité de pouvoir louer également la partie attenante actuellement disponible, de 32 m<sup>2</sup>, afin de pouvoir accueillir du personnel supplémentaire sur le site de La Rochelle.

Le Conseil municipal a décidé de faire droit à cette demande, le loyer mensuel pour l'ensemble des locaux mis à disposition étant porté à 750,00 €.

Le présent avenant à la convention du 28 octobre 2002 a pour objet de formaliser la mise à disposition du local complémentaire susvisé.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

**AVENANT à la convention du 28 octobre 2002 :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> - DESIGNATION :**

L'article 2 de la convention du 28 octobre 2002 est désormais rédigé comme suit :

« La présente convention porte sur des locaux communaux situés au 1<sup>er</sup> étage correspondant aux lots numéros 58 et 59 de l'état descriptif de division et règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dit Galerie marchande des Minimes établi « suivant acte reçu par Maître CHIFFOLEAU, notaire associé à La Rochelle, le 23 janvier 1987. Cet ensemble immobilier est implanté sur les parcelles de terrain dépendant du « Domaine Public Maritime dont la Ville est gestionnaire, cadastrées section HC n° 33 et « 34 pour 5 540 m<sup>2</sup> (anciennement EP n°s 28 et 29), sises avenue du Lazaret à La Rochelle, « telles que figurant aux plans annexés.

« Lesdits locaux comprennent :

Lot n°	Usage	Superficie en m <sup>2</sup>
partie 58 et partie 59	partie hall d'entrée, rangement, sanitaires, communs aux lots 58 et 59 (1 <sup>er</sup> étage)	16,10
partie 58	bureaux (1 <sup>er</sup> étage)	32,00
partie 59	bureaux (1 <sup>er</sup> étage)	53,50
	<b>Superficie nette totale</b>	<b>101,60</b>

« Il est précisé que sont attachés aux locaux sus-désignés dix-sept millièmes « (17/1000ièmes) des parties communes générales.

.../...

« Il n'est pas fait plus ample description des locaux, le Preneur déclarant  
« parfaitement en connaître les caractéristiques et les contraintes pour les avoir préalablement  
« visités et étudiés. »

## **ARTICLE 2 - LOYER :**

L'article 9 de la convention du 28 octobre 2002 est désormais rédigé  
comme suit :

« La Ville met les locaux à disposition moyennant le paiement d'un loyer  
« mensuel de 750,00 Euros (SEPT CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES) payable le  
« 25 de chaque mois dans les caisses du Trésorier Principal Municipal - 8, Avenue du Général  
« Leclerc à LA ROCHELLE.

« Le montant du loyer sera révisé à la hausse chaque année au 1<sup>er</sup> janvier,  
« sans qu'aucune notification ne soit nécessaire, en fonction de la dernière valeur connue de  
« l'indice national du coût de la construction. »

## **ARTICLE 3 - VALIDITE DES CLAUSES DE LA CONVENTION DU 28 OCTOBRE 2002 :**

Toutes les dispositions de la convention du 28 octobre 2002 qui ne sont pas  
modifiées par le présent avenant restent inchangées et demeurent applicables.

## **ARTICLE 4 - PRISE D'EFFET :**

La prise d'effet du présent avenant est fixée **1<sup>er</sup> juin 2005**.

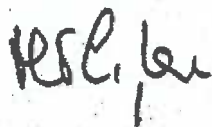
## **ARTICLE 5 - ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution du présent avenant, les parties font élection de domicile :

- ♦ la Ville de LA ROCHELLE, en l'Hôtel de Ville de LA ROCHELLE ;
- ♦ l'OFIMER, en son siège social.

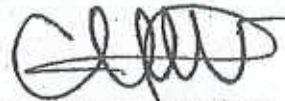
Fait à LA ROCHELLE, le **26 AOÛT 2005**

La Directrice de l'OFIMER :



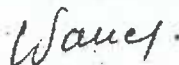
Marie-France CAZALERE

Le Député-Maire de LA ROCHELLE  
P. LE DEPUTE-MAIRE,  
l'Adjoint Délégué :



Jean-Claude CHICHE

visé sous du 22.08.2005  
/ Le Contrôleur Général



G. BERTHO