CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX DU GROUPE SCOLAIRE ANNE SYLVESTRE – LES FABULETTES 19, BOULEVARD D'ORLEANS A ROUEN AU PROFIT DE L'ASSOCIATION « ECOLE DE MUSIQUE DE ROUEN »

ENTRE :

La Ville de Rouen représentée par Monsieur Manuel LABBE, Adjoint au Maire Délégué en charge de l'hébergement associatif ponctuel et permanent de ladite Ville, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 2 avril 2026 et de la délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2026 autorisant la signature de la présente convention,

ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET :

L'Association « Ecole de Musique de Rouen », dont le siège est situé à Rouen (76100), 19 boulevard d'Orléans, représentée par Madame Véronique COTTARD, en sa qualité de Président agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration,

ci-après dénommé « l'association »

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I – EXPOSE

L'association « Ecole de musique de Rouen » est une association de la loi 1901 qui depuis 1992 dispense sur le territoire rouennais des enseignements de musique.

En 2014, l'association « Ecole de musique de Rouen » avait saisi la Ville afin que les locaux au sein du groupe scolaire Anne Sylvestre – Les Fabulettes soient mis à sa disposition pour exercer son activité. La Ville avait répondu favorablement à cette demande.

La dernière convention en date signée le 4 août 2022 est arrivée à échéance.

La Ville a souhaité renouveler cette mise à disposition, il convient donc qu'une nouvelle convention soit signée entre l'association « Ecole de Musique de Rouen » et la Ville de Rouen.

II – CONVENTION

Article 1er – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville de Rouen met à la disposition de l'Association « Ecole de Musique de Rouen » des locaux situés au sein du groupe scolaire Anne Sylvestre – Les Fabulettes cadastré en section XB sous le numéro 0002.

Les locaux mis à disposition consistent en un bâtiment d'une superficie 673 m² se répartissant sur deux niveaux. Ledit bâtiment est indépendant de celui de l'école.

Le plan des locaux mis à disposition est annexé à cette convention.

1.2 – Destination

Les locaux mis à disposition sont destinés à exercer des activités en faveur de la musique et notamment d'enseigner de nombreuses disciplines musicales.

Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions des articles 10 et 11 ci-après, la présente convention prend effet à compter du 1er septembre 2026 et est conclue pour une durée de trois ans.

Les parties s'accordent à donner un effet rétroactif à cette convention.

Article 3 - REDEVANCE

La valeur locative annuelle des locaux est estimée à 54.177 €.

Compte tenu du fait que l'exercice de l'association est à but non lucratif et que ses missions concourent à l'intérêt général, la mise à disposition est effectuée sans contrepartie de redevance.

Article 4 – CHARGES - FISCALITE

Les fluides resteront à la charge de la Ville. L'association prend en charge les factures liées à la téléphonie.

Article 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION

5.1 – L'association déclare être informée de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement pour en être déjà occupante. Elle contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

5.2 – L'association s'engage à utiliser les locaux conformément à l'usage défini à l'article 1 ci-

dessus. Aucune autre utilisation ne pourra être faite sans l'accord écrit et préalable de la Ville. Elle devra notamment veiller à ce que ses activités et les personnes qu'elle accueille ne gênent en aucune façon les activités scolaires et le personnel des écoles.

5.3 – L'association s'engage de manière générale à utiliser les locaux mis à sa disposition raisonnablement et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

5.4 – Elle ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la présente convention. Elle n'est pas plus autorisée à sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

5.5 – Elle est tenue de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

5.6 – L'association se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville. L'association veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

5.7 – L'association est exceptionnellement autorisée à accueillir des associations avec lesquelles elle est en partenariat. La Ville devra au préalable en être informée. Ces associations seront accueillies sous la responsabilité l'association contractante.

5.8 – La Ville se réserve le droit d'utiliser ponctuellement pour ses besoins, essentiellement scolaire, les locaux mis à disposition, à l'exception des bureaux administratifs de l'association. L'association en sera avertie au préalable, la Ville s'engageant à ne pas porter préjudice au bon déroulement des activités de l'association.

<u>Article 6</u> – DROITS ET OBLIGATIONS

6.1 – L'association :

L'association est tenue de :

- Payer la redevance et les charges qui lui incombent.

- Faire un usage paisible des lieux. Il est entendu par-là que l'association ne doit pas occasionner des nuisances pour autrui. Elle doit ainsi respecter les règles de co-propriété ou règlement intérieur de l'immeuble. Si ce n'est pas le cas, la Ville sera tenue responsable pour l'association,
-
- Garantir les dégradations causées au bien. L'association peut s'exonérer de cette garantie si elle prouve que les dégradations ont eu lieu par :
  - Cas de force majeure,
  - Faute de la Ville tel que le défaut d'entretien dont il a la charge,
  - Fait d'un tiers tel qu'un voleur,

- Assurer l'entretien du bien et notamment :
  - Les parties extérieures dont l'association est la seule à jouir tel que le jardin privatif, les auvents, gouttières le cas échéant
  - Les portes et fenêtres
  - Les parties intérieures telles que plafonds, murs, cloisons, revêtements de sol, placards et menuiserie
  - Les installations de plomberie
  - L'équipement d'installation d'électricité
  - Les autres équipements mentionnés dans la convention.

- Souscrire une assurance des risques locatifs. L'association doit donner à la Ville une attestation de son assureur à la remise des clefs puis chaque année ensuite.

- Ne pas procéder à la cession de la convention. Une cession de la convention n'est possible que si la Ville l'a autorisée par écrit, sinon la cession est nulle. Si elle est possible, il faut que le contrat soit signé par la Ville, l'occupant cédant et le l'occupant preneur.

- Ne pas sous-louer son bien. En effet la sous-location est interdite par la loi, le principe est donc l'impossibilité de sous-louer. Cependant, la sous-location est possible si l'autorisation est expressément donnée par la Ville à l'association. La Ville devra ainsi donner son accord par écrit, de même qu'il pourra donner son accord quant à la redevance proposée par l'association. La spéculation étant interdite, la redevance payée par l'association ne peut jamais être supérieure à la redevance payée par l'association. Il conviendra de modifier le premier preneur en sous-locataire.

- Ne pas porter atteinte à la destination des lieux. Ainsi si vous avez signé un bail d'habitation, vous ne pouvez pas en tant que preneur exercer votre activité professionnelle dans ce local, inversement également.

- Ne pas transformer les biens loués. L'association doit demander l'autorisation à la Ville s'il souhaite transformer les lieux, sinon la Ville est en droit de lui demander de remettre le bien dans l'état dans lequel il était avant la conclusion de la convention. Effectuer certains travaux.

6.2 – La Ville

6.2.1. Obligation de délivrance

La Ville est tenue :

- De mettre à disposition le bien, ce qui consiste tout simplement à ce que l'occupant puisse effectivement prendre possession du bien immobilier à la date prévue entre les 2 parties de la convention. Ainsi tel n'est pas le cas si la Ville donne un bien qui est dépourvu d'arrivée d'eau ou dont le raccordement individuel au réseau public d'électricité n'a pas été effectué.

- Que le bien soit conforme à la destination prévue dans la convention.

- Que le bien soit en bon état au moment de sa délivrance. Etant précisé que si une clause dans la convention attestait que l'association acceptait de prendre le local/ bien en l'état, elle n'exonère pas la Ville de livrer un bien en bon état. Cette dernière est tenue d'effectuer toutes les réparations nécessaires pour que l'occupant puisse jouir de son bien.

6.2.2. Obligation de garantie de la Ville

- Garantie de vices cachés
  La Ville garantit l'occupant si jamais il y a des vices, quand bien même il n'aurait pas été au courant au moment de la conclusion de la convention. Ces vices doivent empêcher l'occupant d'utiliser le bien normalement, comme prévu. Par exemple le cas de la découverte d'amiante, cela est considéré comme un vice caché par la Ville. Dans ce cas, l'occupant peut engager la responsabilité de la Ville et demander une indemnité. Cependant, il n'est pas tenu des vices apparents qui par définition sont connus de l'association.
- Garantie d'éviction

  La Ville n'a pas à garantir l'occupant contre des troubles du fait des tiers à moins que la Ville ait aggravé les choses. Par contre, il garantit l'association contre des troubles tenant à la propriété du bien loué tel qu'une demande en revendication. Ainsi l'association peut demander à voir ses redevances diminuées.

- Obligation d'entretien

  La Ville est tenue d'entretenir le bien. C'est-à-dire qu'il doit effectuer tous les travaux autres que les réparations locatives listées à l'article 1754 du Code Civil.

<u>Article 7</u> – POLICE – HYGIENE – SECURITE

7.1 – Règlementation générale

L'association s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

L'association fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

7.2 – Etablissement recevant du public

Les locaux mis à disposition accueillant du public, il est expressément rappelé qu'ils doivent être en permanence en situation de conformité avec les dispositions des articles R 143-1 à R 143-47 du Code de la Construction et de l'habitation relatives aux établissements recevant du public ainsi qu'avec les prescriptions du règlement de sécurité ou demandes de la commission de sécurité.

S'agissant des aménagements intérieurs, l'association veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues.

Il appartiendra à l'association d'obtenir les autorisations ou avis nécessaires à l'ouverture au public des lieux mis à sa disposition.

L'association informera la Ville dans les meilleurs délais de toute modification de nature à avoir une incidence sur le classement de son activité au regard de la réglementation incendie.

<u>Article 8</u> – RESPONSABILITE - ASSURANCE

8.1 Responsabilité

L'association assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans les locaux mis à sa disposition.

Elle répond seule des dommages de toute nature subis par ses membres ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non-respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 7 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Toute dégradation de son fait fera l'objet d'une facturation qui lui sera adressée et qu'elle sera tenue de régler auprès du Service de la Gestion Comptable situé au 38 Cours Clémenceau à Rouen.

Il est également convenu d'une façon expresse entre l'association et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont l'association pourrait être victime dans les lieux loués.

8.2 – Assurances

L'association devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée de la convention les locaux loués, tous les aménagements qu'elle aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant.

Elle devra également assurer tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont l'association pourrait être responsable.

Ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et l'association devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier de l'ensemble de ces obligations à la Ville à chaque réquisition de celle-ci.

Il est convenu que la Ville et son assureur renonce exclusivement en cas d'incendie, explosions, dommages électriques et dégâts des eaux, au recours qu'ils seraient fondés à exercer contre l'association.

Réciproquement, l'association et son assureur renoncent, pour ces mêmes risques, à tout recours contre la Ville et son assureur.

Il est toutefois précisé qu'en cas de sinistre dû à la faute de l'association, la Ville et son assureur conservent l'intégralité de l'exercice de leur recours contre le ou les auteurs responsables.

L'association fera son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurance couvrant ses propres préjudices financiers. A ce titre, il ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance en cas de sinistre.

L'association s'engage à produire chaque année les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance et pour toute la durée de l'occupation des lieux.

<u>Article 9</u> – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

9.1 – Entretien

L'association s'engage à maintenir les lieux mis à sa disposition en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Elle assure, à ce titre l'ensemble des réparations locatives.

La Ville sera tenue aux grosses réparations relatives au clos et au couvert.

L'association, dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

En cas de manquement à cette obligation d'entretien, la Ville peut, un mois après mise en demeure restée sans effet, faire réaliser les réparations aux frais, risques et périls de l'association.

L'association s'engage à maintenir les lieux mis à sa disposition en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Elle assure, à ce titre l'ensemble des réparations locatives tel que prévu dans le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

La Ville sera tenue aux grosses réparations relatives au clos et au couvert conformément à l'article 606 du Code civil.

9.2 – Travaux – Transformations

L'association ne peut réaliser aucun travaux ni apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux mis à sa disposition sans avoir prévenu la Ville et avoir préalablement obtenu un accord écrit.

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge de l'association.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme de la convention.

9.3 – Travaux réalisés par la Ville

L'association devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Article 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

10.1 – Chacune des parties pourra résilier la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un délai de préavis de trois mois avant la fin souhaitée de la mise à disposition.

10.2 – La présente convention peut être résiliée par la Ville à tout moment par lettre de mise en demeure adressée en recommandée avec avis de réception en cas d'inexécution par l'association de l'une quelconque de ses obligations contractuelles.

Dans ce cas, le preneur dispose d'un délai de 15 jours pour régulariser la situation et se mettre en conformité avec ses obligations.

A défaut de régularisation dans le délai de 15 jours, la convention sera résiliée de plein droit dans le délai de 2 mois de la réception de la mise en demeure.

10.3 – La présente convention prendra fin de plein droit en cas de sinistre et/ou dégradation rendant l'immeuble impropre à sa destination.

La résiliation, pour quelque cause que ce soit, ne donnera lieu à aucune indemnisation

Article 11 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

11.1 - Au terme de la présente convention, les parties décideront d'un commun accord de prolonger ou non l'occupation. Dans l'affirmative, une nouvelle convention sera signée entre les parties.

11.2 - A l'expiration de la convention, l'association devra remettre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libre de tous biens meubles ou encombrants.

11.3 - A défaut, la Ville se réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais de l'association, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

En aucun cas, la Ville ne devra verser une quelconque indemnité.

Article 12 - ETAT DES LIEUX – VISITES - CLES

12.1 - Un état des lieux de sortie sera effectué à l'échéance de la convention.

12.2 – La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant de la présente convention.

12.3 – La Ville a remis, lors de l'état des lieux d'entrée, un jeu de clés à l'association. S'il y a lieu, la copie de trousseaux de clés supplémentaires sera à la charge de l'association.

L'association n'est pas autorisée à changer les serrures sans l'autorisation écrite de la Ville de Rouen.

<u>Article 13</u> – LITIGES

13.1 - Les parties conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'interprétation ou l'exécution de cette convention.

13.2 - Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis au tribunal administratif de Rouen.

Fait à Rouen en deux exemplaires originaux, le

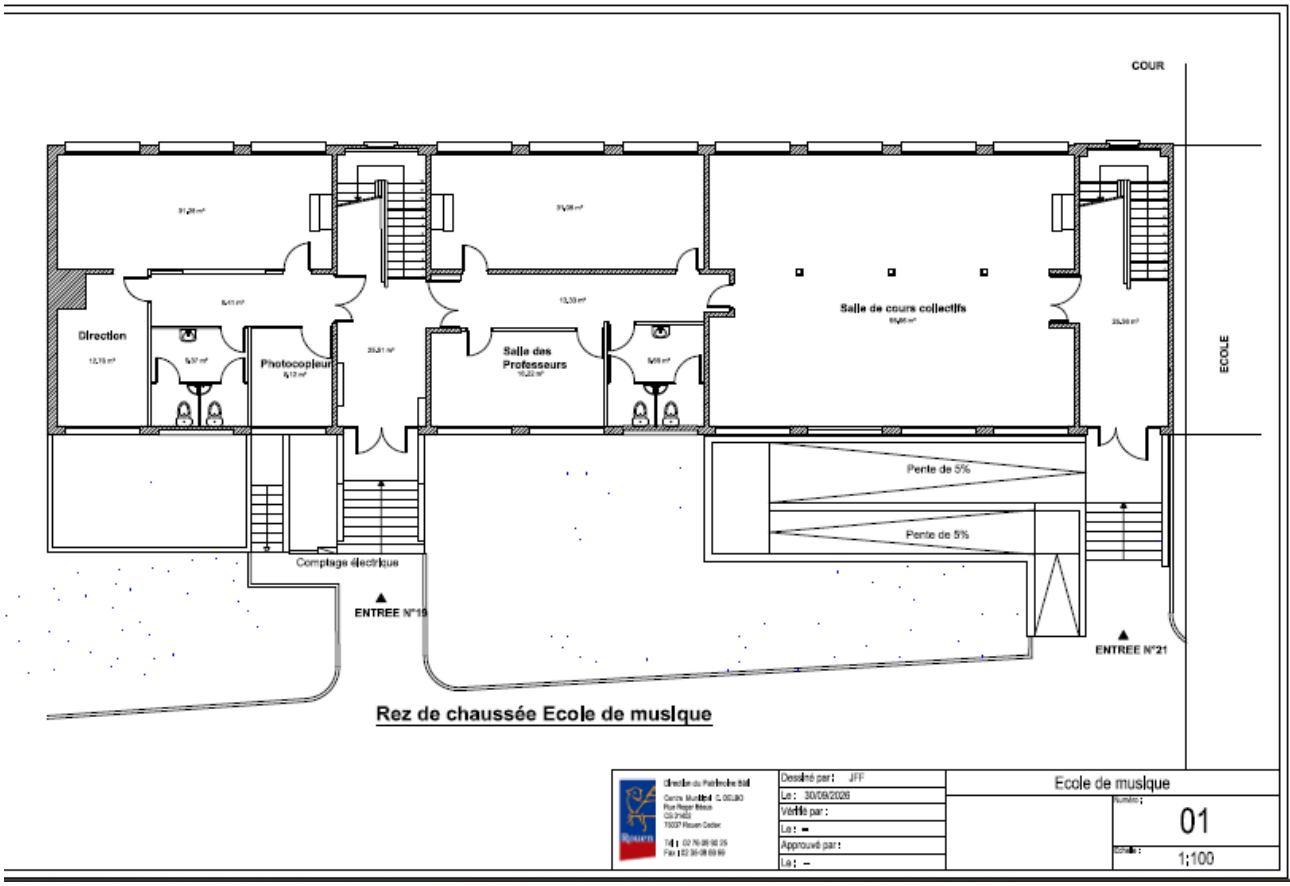
Pour le Maire et par délégation, **Pour l'association,**

Manuel LABBE
Adjoint au Maire en charge de
l'hébergement associatif ponctuel et permanent

Véronique COTTARD
Présidente

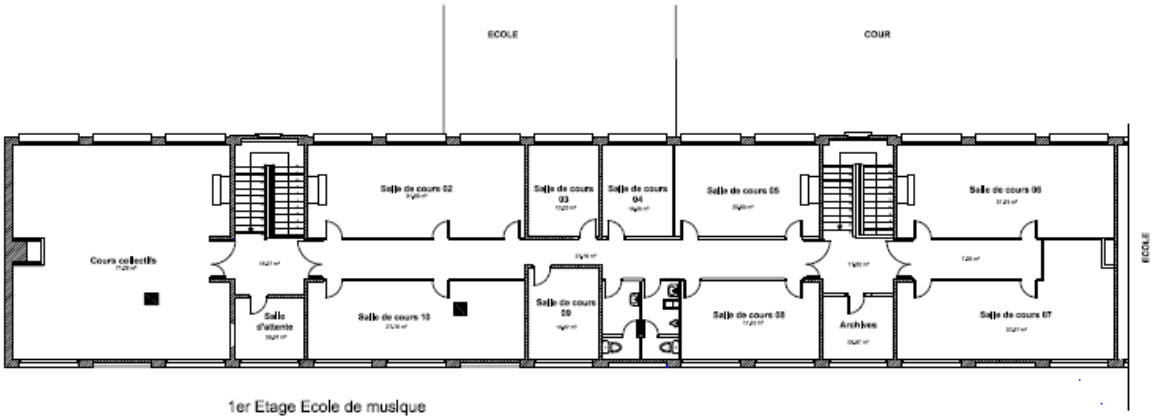
ANNEXE 1

RDC



ANNEXE 2

1ER ETAGE



1er Etage Ecole de musique

Direction du Patrimoine Bâti Centre Monumental G. DELBO Rue Roger Bésus CS 21402 76037 Rouen Cedex Tél : 02 76 08 92 25 Fax : 02 35 08 69 99	Dessiné par : JFF Le : 30/09/2026 Vérifié par : Le : – Approuvé par : Le : –	Ecole de musique Numéro : 02 Echelle : 1/125

ANNEXE 3 - REPARTITION DES CHARGES ENTRE LE PROPRIETAIRE ET L'ASSOCIATION

Charges récupérables par le propriétaire : Principe et fonctionnement :

Les charges locatives récupérables, aussi communément appelées charges réelles, correspondent aux dépenses occasionnées par l'occupation des lieux par l'association. Ce sont les frais dus à l'usage et à la jouissance locative. Ces charges récupérables sont initialement payées par le propriétaire qui peut demander à l'assoaition le remboursement d'une partie de ces dépenses. Si le propriétaire a choisi le régime de provisions sur charge, il peut en moyenne percevoir entre 60 et 80% du montant total des charges locatives auprès de l'association.

Tous les ans, le syndic de copropriété produit un décompte des charges. Sur ce document, le propriétaire trouvera le montant des charges de copropriété dues pour chaque bien. Le décompte des charges indique également les quotes-parts qui peuvent être refacturées à l'association : ce sont les charges récupérables.

Cependant, par principe, la mention « Charges récupérables sur l'association » sera présente sous cette forme ou une autre sur le décompte des charges de chaque syndic de copropriété. Le montant total des charges récupérables sur l'association est indiqué sur le décompte annuel des charges. Celui-ci est fourni par le syndic de copropriété chaque année, généralement en mai-juin.

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ; Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ; Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ; Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faitsimportants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ; des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude de l'association ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 1331-8 du code de la santé publique ; Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;A l'électricité ; Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ; Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- Vérification et entretien des régulateurs de tirage ; Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ; Purge des points de chauffage ; Frais de contrôles de combustion ; Entretien des épurateurs de fumée
- Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières,carneaux et cheminées ;

- Conduite de chauffage ; Frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ; Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- Réparation de fuites sur raccords et joints ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- Rodage des sièges de clapets ;
- Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :
Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
Exploitation et entretien courant, menues réparations :
Exploitation et entretien courant :
Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et depompe ;
Dépannage ;
Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensitéabsorbée ;
Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
Contrôle des groupes de sécurité ;
Rodage des sièges de clapets des robinets ; réglage des mécanismes de chasses d'eau.

a) Menues réparations :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :
A l'électricité ;
Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :
A l'électricité ;
A l'essence et huile ;
Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant, ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines,fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles

utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

Les allées, aires de stationnement et abords ;
Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
Les aires de jeux ;
Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
L'entretien du matériel horticole ;
Le remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

Dépenses de fournitures consommables :
Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits ou prestations relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

1. Exploitation et entretien courant : Entretien et vidange des fosses d'aisances et Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
2. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition de l'association.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail, Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE :

Le propriétaire doit prendre en charge les travaux liés à la conception ou aux défauts de construction ainsi qu'à la vétusté des équipements du logement. Il doit notamment payer pour le gros entretien et les grosses réparations, comme **le remplacement des fenêtres ou de la chaudière**.

Il doit aussi payer pour les travaux d'amélioration de l'immeuble, comme le remplacement de la toiture, la création d'espaces verts ou les dépenses de ravalement. Il est obligé de réaliser les travaux légaux comme le raccordement à l'égout ou les mises aux normes.

Le propriétaire prend aussi en charge l'installation ou le remplacement des équipements des parties communes (tapis, digicode...), les peintures des escaliers, la réparation des actes de vandalisme et le renouvellement de l'installation d'eau et de chauffage dans les appartements et les parties communes.

Le propriétaire du bien doit également payer les frais de gestion de la copropriété et les honoraires des syndics, la taxe foncière et les achats de poubelles, ainsi que la partie du salaire du gardien qui n'est pas à la charge de l'association.

ANNEXE 4

FICHE CONTACTS

Madame, Monsieur, vous venez de prendre possession d'un bien immobilier géré par la Ville de Rouen. Afin de faciliter votre occupation, vous trouverez ci-dessous les coordonnées de vos interlocuteurs privilégiés qui vous accompagnerons pendant toute la durée de la mise à disposition.

GESTION IMMOBILIERE (difficultés liées à la convention, à la facturation ou techniques)

Gestionnaire :

Madame Lily PERRIN
☎ 02.35.08.68.49
✉ lily.perrin@rouen.fr

Comptable :

Madame Valérie LANGLOIS
☎ 02.35.08.88.09
✉ Valérie.langlois@rouen.fr

PAIEMENT (Difficultés liée aux paiements/ Etalement/RIB)

Direction Générale des Finances Publiques :

Monsieur Lilian NEVERS
Contrôleur des Finances Publiques
SGC de Rouen
☎ 02.35.58.37.37
✉ drfip@dgfip.finances.gouv.fr