

ANNEXE 2 - Conditions générales d'occupation du domaine public de l'Université

Ces conditions générales définissent les obligations réciproques qui découlent de la mise à disposition de locaux et/ou installations, consentie :

Par l'université Paris-Est Créteil - Val-de-Marne (UPEC - dénomination d'usage de l'Université-Paris XII), établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel régi par les articles L. 711-1 et suivants, et D. 711-1 du code de l'éducation, dont le siège est situé au 61, avenue du Général de Gaulle 94010 Créteil Cedex, représentée par son Président, Jean-Luc DUBOIS-RANDE,

ci-après désignée, « l'Université »,

au bénéficiaire, identifié dans les conditions particulières,

ci-après désigné, « l'occupant ».

Les conditions particulières décrivent et complètent la situation particulière de chaque occupant sous l'empire des conditions générales d'occupation des locaux de l'Université. Les conditions générales et particulières sont remises à l'occupant au moment de la signature, auxquelles sont annexées tous documents permettant d'organiser au mieux ladite occupation. L'occupant reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales d'occupation des locaux de l'université par sa signature, et emporte son adhésion sans réserve à ces dernières.

Article 1 : Objet – occupation temporaire du domaine public

L'Université met à disposition de l'occupant, les locaux et installations désignés dans les conditions particulières, selon les modalités fixées par les présentes conditions générales et les conditions particulières. Cette mise à disposition emporte occupation privative du domaine public ; en ce sens, elle n'est concédée qu'à titre personnel, précaire et révocable, sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. Elle ne confère aucun droit réel à son titulaire. L'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit.

Article 2 : Désignation des locaux et/ou installations mis à disposition

Les locaux et/ou installations mis à disposition sont spécifiés dans les conditions particulières. Si un plan des lieux est fourni par l'Université, il a valeur indicative. Les locaux et installations sont mis à disposition vides ou meublés, selon l'option choisie dans les conditions particulières.

Article 3 : Dates de mise à disposition

La présente mise à disposition ne peut être consentie que pour une durée déterminée, qui ne peut excéder 70 ans renouvellements inclus, et définie dans les conditions particulières. Pendant cette période, les lieux sont mis à disposition pour une utilisation ponctuelle ou continue, selon l'option choisie dans les conditions particulières. Dans le cas d'une utilisation ponctuelle, l'Université indique à l'occupant, à chaque début de semestre, les créneaux (jours de semaine et horaires) attribués pour le semestre, dans le respect des volumes horaires spécifiés dans les conditions particulières. Les lieux ne peuvent être occupés pendant les dates de fermeture de l'Université, votées chaque année par son conseil d'administration. Sauf option contraire expressément sélectionnée dans les conditions particulières, la présente mise à disposition n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

Article 4 : Utilisation autorisée

L'occupant ne peut utiliser les locaux et installations mis à dispositions que pour l'usage décrit dans les conditions particulières. Toute utilisation différente même provisoire, entraînera, sauf accord des parties, la résiliation automatique de la convention, selon les termes de l'article 12-3. L'occupant s'engage à occuper personnellement le local mis à sa disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est strictement interdite. L'Université pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à effet de vérifier, notamment, que l'utilisation des lieux est conforme à la présente convention.

S'il apparait nécessaire de préciser la répartition des tâches et de la prise en charge financière, entre l'Université et l'occupant, concernant l'assistance logistique, les livraisons, la mise en place (de salles de cours, de réunion, d'amphithéâtres, d'espaces communs, etc...), la décoration, le fléchage, la sonorisation et le prêt de matériel, l'accès aux parkings, etc., ceci fait d'un document récapitulatif distinct, établi suite à une réunion préalable, signé des deux parties et annexé aux conditions particulières. À défaut, ces tâches et leur prise en charge financière sont assumées intégralement par l'occupant.

Seule l'Université et les personnes qu'elle mandate à cet effet peuvent intervenir sur les locaux et installations fixes durant l'activité ; l'occupant n'est pas autorisé à y effectuer des travaux et à y édifier des constructions.

Article 5 : Accès aux locaux et/ou installations

Le nombre de personnes autorisées à utiliser les locaux et/ou installations mis à disposition est précisé dans les conditions particulières. L'effectif déclaré devra être strictement respecté, sous peine de résiliation de la convention par l'Université, selon les termes de l'article 12-3.

L'accès aux locaux et/ou installations est limitatif ou non, selon l'option choisie dans les conditions particulières. Le choix d'un accès non limitatif implique un accès ouvert à toute personne s'inscrivant dans le cadre de l'activité dans les lieux par l'occupant (membres, adhérents, salariés, prestataires, livreurs, etc...), ce dernier devant en assurer l'organisation administrative. Le choix d'un accès limitatif implique un accès strictement réservé aux seules personnes désignées nominativement en annexe des conditions particulières.

Si un accueil ou un filtrage des utilisateurs sont nécessaires, ils seront à la charge de l'occupant.

Les utilisateurs des locaux et installations mis à disposition sont placés sous l'entière surveillance et responsabilité de l'occupant.

Les modalités d'accès aux locaux et installations mis à disposition, et les dispositifs d'accès remis à l'occupant pour la durée de l'occupation, sont précisées dans les conditions particulières.

Article 6 : Etat des lieux

Article 6-1 : Entrée dans les lieux

Un état des lieux est dûment établi contradictoirement entre les parties avant la signature de la présente convention.

À défaut de cet état des lieux, l'occupant est réputé avoir reçu les biens en parfait état. Il lui appartient de signaler immédiatement à l'Université, et avant l'utilisation, toutes les anomalies ou défauts constatés et, le cas échéant, celles qui seraient survenues durant le temps de son utilisation.

Article 6-2 : Restitution des locaux et installations

Un autre état des lieux sera dressé en fin d'occupation.

En fin d'occupation, en cas de non restitution des clés, badges ou autres dispositifs d'accès, le changement de toutes les serrures auxquelles ce(s) dispositif(s) donne(nt) accès sera à la charge de l'occupant.

L'Université pourra réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial. L'Université a le choix de réclamer une exécution matérielle de ces travaux aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût. La redevance d'occupation fixée dans la présente convention continuera à courir pendant la durée de remise en état des lieux.

Avant le terme de la convention, l'Université fait connaître à l'occupant les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier réalisés par l'occupant dont elle souhaite voir le maintien à titre gratuit conformément à l'article L. 2122-9 du code général de la propriété des personnes publiques. Les autres ouvrages, constructions et installations à caractère immobiliers devront être démolis à l'issue de la présente convention, soit par l'occupant, soit à ses frais.

Article 7 : Ordre public, hygiène, sécurité

Article 7-1 : Obligations de l'occupant

L'occupant s'engage à exercer son activité sans troubler l'ordre public et en conformité avec les règles d'hygiène, de santé publique et le règlement intérieur de l'Université. L'occupant doit rendre compte sans délai de tout incident au Président de l'Université, seul habilité à prendre des mesures pour le maintien de l'ordre et de la sécurité dans les locaux universitaires, en prenant contact auprès de la personne désignée en page 1 des conditions particulières.

Article 7-2 : Surveillance et gardiennage des locaux et installations

La surveillance et le gardiennage des locaux sont assurés par des agents logistiques de l'Université de 7h30 à 17h00 et par une société prestataire extérieure en dehors de ces horaires. Les horaires d'ouverture du site au public sont précisés à l'occupant.

Des dispositions particulières seront mises en place par l'Université si nécessaire lors des périodes de fermeture de l'établissement.

Les renforts en agents de sécurité rendus nécessaires par l'activité autorisée dans les lieux sont à la charge de l'occupant. Les conditions particulières précisent les modalités selon lesquelles ces renforts sont fournis et validés par l'Université.

Article 8 : Nettoyage

Les locaux et installations sont remis à l'occupant par l'Université dans un bon état de propreté. L'occupant devra laisser en permanence, et restituer, les lieux en bon état d'entretien et de propreté. A défaut, le nettoyage rendu nécessaire se fera aux frais de l'occupant, à qui l'Université refacturera le surcoût des prestations supplémentaires. La redevance d'occupation fixée dans la présente convention continuera à courir pendant la durée de remise en état des lieux. Le matériel nécessaire au nettoyage (balais, seaux, serpillières, éponges, produits, sacs poubelles, etc...) n'est pas fourni par l'Université à l'occupant. Les déchets seront stockés dans des sacs poubelle fermés et seront déposés dans les emplacements prévus à cet effet.

Article 9 : Frais de fonctionnement

Sous réserve des options spécifiques choisies dans les conditions particulières, l'occupant prend intégralement à sa charge les dépenses de fonctionnement, ainsi que les frais et accessoires, de toute nature liées aux activités qu'il mène dans les locaux et installations mis à sa disposition. L'occupant s'engage à rembourser à l'Université sa part des taxes municipales, conformément aux dispositions légales, ainsi que toutes les taxes pouvant être mises à la charge de l'établissement public, mais incombant en réalité à l'occupant, notamment la taxe à usage de bureaux.

Une refacturation sera adressée par l'Université à l'occupant.

Article 10 : Responsabilité - Assurances

L'Université n'est pas responsable des dommages causés ou subis du fait de l'occupation par l'occupant des locaux et installations mis à sa disposition. L'occupant garantit l'Université contre les risques de toute nature encourus dans les locaux et installations mis à disposition, notamment les risques incendie et dégâts des eaux. L'Université ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable des vols ou dégradations survenant dans les locaux mis à disposition.

Sauf option contraire expressément sélectionnée dans les conditions particulières, l'occupant est tenu de souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable les polices d'assurance nécessaires, couvrant l'intégralité des risques susceptibles de survenir du fait de l'occupation des locaux et installations mis à sa disposition et à ses agencements matériels et mobiliers, incluant sa responsabilité civile et le risque aux tiers, et une assurance dommages aux biens, notamment pour les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de vols par effraction afférents aux locaux et installations mis à sa disposition. L'assurance souscrite doit prendre en charge les réparations des dégradations en valeur de remplacement.

Au plus tard à la signature de la présente convention, puis le cas échéant chaque année à la date anniversaire de la convention, l'occupant doit transmettre au Président de l'Université une attestation d'assurance correspondante. A défaut, la présente convention pourra être résiliée selon les termes de l'article 12-3.

Article 11 : Conditions financières

Article 11-1 : Redevance due en contrepartie de la mise à disposition

Sauf option contraire expressément sélectionnée dans les conditions particulières, la présente mise à disposition est consentie à titre onéreux. Le montant de la redevance due pour l'occupation des lieux (« location des murs », hors charges, frais de fonctionnement et services annexes) est fixé dans les conditions particulières par référence aux conditions tarifaires adoptées après avis du service France domaine par le conseil d'administration de l'Université. À défaut, elle est fixée conformément aux dispositions des articles L. 2125-1 et suivants, et R. 2125-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 11-2 : Modalités de paiement de la redevance

La redevance est payable d'avance et annuellement.

Tout paiement sera effectué par virement sur le compte suivant, à l'ordre de l'Agent Comptable de l'Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne.

Code Banque Code Guichet N° de compte Clé Banque-Domiciliation

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal. En cas de rupture de la présente convention avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est restituée à l'occupant.

Article 11-3 : Révision du montant de la redevance

Le montant de la redevance est révisé à la fin de chaque année écoulée, selon la formule suivante : coût logistique moyen UPEC/m²*20% = coût environné/m²

L'Université notifie à l'occupant le montant révisé de la redevance, la redevance nouvelle entrant en vigueur un mois après le jour de réception de la notification.

Article 12 : Résiliation

Article 12-1 : Résiliation anticipée

Chacune des parties pourra résilier la présente convention en présentant sa demande, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre partie et sous réserve d'un préavis de 2 mois. Les parties décideront alors, d'un commun accord, des conditions de l'arrêt de leur relation contractuelle.

Article 12-2 : Résiliation pour motif d'intérêt général

L'Université peut résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve d'un préavis de quinze jours calendaires, sans que cette mesure puisse donner lieu à indemnités au profit de l'occupant, en dehors des indemnités expressément prévues par la réglementation applicable.

Article 12-3 : Résiliation du fait du comportement de l'occupant

La présente convention peut être résiliée par l'Université par lettre recommandée avec accusé de réception, au cas d'inexécution par l'occupant de l'une quelconque de ses obligations, quinze jours calendaires après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai. Cette résiliation ne saurait donner lieu au versement d'indemnités de compensation.

Article 13 : Droits réels

La présente autorisation d'occupation temporaire du domaine public ne confère aucun droit réel à son titulaire.

Article 14 : Règlement des litiges

Les parties s'engagent à mettre tout en œuvre pour régler à l'amiable leurs éventuels différends.

Tout différend entre l'occupant et l'Université doit faire l'objet, de la part de l'occupant, d'une lettre de réclamation comportant l'énoncé du différend, exposant, de façon précise et détaillée, les motifs de son désaccord et indiquant, le cas échéant, le montant des sommes réclamées, les motifs de ces demandes ainsi que notamment leurs bases de calcul.

Cette lettre doit être communiquée à l'Université dans le délai de deux mois, courant à compter du jour où le différend est apparu, sous peine de forclusion.

Si une contestation ou un différend n'a pu être réglé à l'amiable, il sera soumis à l'appréciation du Tribunal administratif de MELUN, 43 rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex. Téléphone : 01 60 56 66 30. Télécopie : 01 60 56 66 10. (Horaires d'ouverture du lundi au vendredi 9h00/17h00).

Les correspondances relatives à la convention d'occupation seront rédigées en français. La monnaie de compte de la convention est l'euro.