

Délibération n°2016-32

- Vu le Code de l'éducation
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques
- Vu le décret n°2011-1299 du 12 octobre 2011 portant création du Centre universitaire de formation et de recherche de Mayotte
- Vu le règlement intérieur

Membres du conseil d'administration en exercice :	20
Membres présents ayant voix délibérative :	16
Membres représentés : (Procuration)	3
Quorum :	10

Le conseil d'administration a pris la délibération suivante à l'unanimité :

La convention de mise à disposition à titre gracieux des locaux du CUFR par le Département de Mayotte est approuvée.

Fait à Dombéni, le 2 novembre 2016

La présidente du conseil d'administration du CUFR

Anrafati COMBO



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE MAYOTTE

**Direction Générale Adjointe
Pôle Aménagement du Territoire et du
Développement Durable**

*Direction des Affaires Foncières et du
Patrimoine Immobilière*



CONVENTION PROVISOIRE DE LA MISE A DISPOSITION DES LOCAUX DE DEMBENI A TITRE GRATUIT

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE,

représenté par son Président Monsieur Soibahadine IBRAHIM RAMADANI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués.

Ci-après dénommée « le bailleur »

D'une part,

LE CENTRE UNIVERSITAIRE de MAYOTTE,

représenté par Monsieur Laurent CHASSOT, directeur du Centre Universitaire de Formation et de Recherche (CUFR) de Mayotte, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommé « le preneur »

D'autre part,

Conjointement dénommées « les Parties »,

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT)

Vu le code général de la propriété des personnes publiques

Vu la délibération n°.... autorisant le Président du Conseil Départemental à signer la présente convention.

Préambule

Le Conseil Départemental de Mayotte a réalisé un bâtiment universitaire situé route nationale à Dembénì (Mayotte).

Ce bâtiment a été initialement occupé, à titre gratuit, par l'INSTITUT DE FORMATION DES MAITRES, dans le cadre d'un accord tacite avec le vice-rectorat de Mayotte. Créé par décret en date du 12 octobre 2011, le CUFR de MAYOTTE a souhaité occuper le bâtiment libéré par l'INSTITUT DE FORMATION DES MAITRES.

En conséquence, les parties ont décidé d'organiser leurs droits et obligations réciproques dans le cadre du présent contrat de bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET

Par les présentes, le bailleur donne à bail au CUFR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, à usage exclusif de locaux d'enseignement et de recherche.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Sur un terrain sis à Dembéni, route nationale, un bâtiment à usage de locaux d'enseignement public universitaire, tels qu'ils sont définis au dossier de permis de construire, et de 60 places de stationnement pour voitures.

L'ensemble des immeubles mis à disposition est construit sur le terrain répondant aux références cadastrales AW 363 du titre T2799 sis sur la commune de Dembéni.

En juin 2012 France Domaine a évalué l'ensemble des immeubles et des aménagements (bâtiment principal, parkings, terrain de sports, vestiaires et espaces verts) à un montant global de 4 500 000 € (quatre millions cinq cents mille euros).

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DEUX ANS** à compter du **1^{er} mai 2016**.

Cette durée est renouvelable, par période annuelle, par tacite reconduction.

Il pourra être mis fin au présent bail par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au bailleur, moyennant un préavis de 6 mois.

ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions résultant de l'application des dispositions du Code civil et des usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu aux conditions particulières ci-après.

4.1 Etat des lieux

Le preneur prendra les locaux donnés à bail dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux.

Celle-ci sera constatée par un état des lieux dressé contradictoirement entre le bailleur et le preneur.

4.2 Affectation des locaux

Les lieux loués sont des locaux à usage d'enseignement public universitaire et de recherche dans les domaines d'enseignement déterminés par le projet d'établissement du CUFR.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable et exprès du bailleur.

4.3 Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-avant précisée à l'exclusion de toute autre, et respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant le cas échéant l'exercice de cette activité de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet. Le preneur fera son affaire du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

Le preneur se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène et de sécurité, et exécutera à ses frais et sans recours contre le bailleur tous les travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Le preneur souscrira directement tous les abonnements concernant l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, etc. auprès des concessionnaires dont il paiera régulièrement les consommations, le bailleur ne devant en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

De même, il ne pourra demander aucune indemnisation au bailleur en cas d'arrêt des fournitures pour quelle cause que ce soit.

Le preneur doit faire son affaire des relations avec les voisins.

4.4 Travaux

Le preneur ne devra apporter aucun changement, ne faire aucune construction ou installation aux lieux loués, si ce n'est avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur selon les modalités qui suivent.

4.4.1 Travaux d'équipements et d'installation

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu préalablement l'accord du bailleur qui devra communiquer au preneur par écrit dans les 10 jours de la demande les observations qu'il jugera utiles, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble. A défaut de réponse dans les 10 jours, l'autorisation du bailleur est supposée acquise.

4.4.2 Changement de distribution

Tout changement de distribution, toutes démolitions, tous percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du bailleur, les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le preneur au cours du bail, deviendront gratuitement la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail (éventuellement renouvelé), soit par suite d'un refus de renouvellement, soit par suite de résiliation pour quelque motif que ce soit.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure ainsi que tout matériel fixé mais spécifique à son activité, resteront la

propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4.5 Entretien – Réparations

Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, entretenir les lieux loués en bon état des réparations locatives et d'entretien, de gros entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberies et autres y compris les grosses réparations de l'article 606 du code civil.

Il entretiendra notamment les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement, fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques spécifiques, eau, carrelage, parquet, peinture, sanitaires, et en général tout ce qui pourra garnir les lieux mis à disposition, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Le preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou des dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de ses préposés.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous les accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations situés dans les lieux loués.

Le preneur devra en outre avertir le Conseil Départemental immédiatement et en tous cas avant l'expiration des délais de garantie des troubles pouvant donner lieu à réparation au titre des garanties des articles 1792 et suivants du Code civil, et il s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre au bailleur son droit à recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le bailleur appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

Après accord du preneur, le Conseil Départemental pourra faire, pendant le cours du bail, dans les locaux mis à disposition, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, et sans que le preneur ne puisse prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux qui pourraient devenir nécessaires, et notamment tous travaux aux murs mitoyens, passage de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux d'amélioration que le bailleur estimerait nécessaire de faire exécuter.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Conseil Départemental ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire qui puisse détériorer les lieux mis à disposition et devra prévenir le Conseil général, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être

personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Le preneur souscrira tous contrats d'entretien nécessaires à la maintenance et au bon fonctionnement des installations mises à sa disposition, telles que ascenseur, détection incendie, chauffage, climatisation, etc. sans que cette liste d'équipements et installations ne soit limitative et remettra au bailleur une copie des différents contrats d'entretien signés. En cas de rupture desdits contrats, le preneur s'engage dès à présent à contracter de nouveaux contrats, de manière à assurer la maintenance des équipements mis à disposition sans interruption pendant la durée du bail.

A défaut, après mise en demeure du bailleur restée infructueuse dans le délai d'un mois, ces contrats pourront être souscrits directement par le bailleur et les frais seront à la charge du preneur.

4.6 Visites et surveillance des locaux

Pendant la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux mis à disposition, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des modalités du bail.

4.7 Sous-location

Le preneur est autorisé à sous-louer une partie des bâtiments pour des missions d'intérêt public (telles que notamment l'organisation de concours, de réunions à caractère universitaire, de conférences, de colloques, etc.). Le preneur est autorisé à demander aux tiers une participation aux frais de ménage et de climatisation selon une grille votée en conseil d'administration et sans que cette activité accessoire puisse être assimilée à une activité commerciale. Le preneur adresse à chaque fin d'année au bailleur un état récapitulatif de ses actions.

Il est expressément précisé que le CUFR mettra à disposition et de façon gracieuse la salle de conférence au Conseil Départemental à chaque fois qu'il exprimera le besoin pour l'organisation de conférence, réunion ou débat. Cependant, la demande d'utilisation de la salle par le Conseil Départemental doit parvenir au service gestionnaire de la salle du CUFR au minimum DEUX mois avant la date effective d'occupation de celle-ci. Cette demande doit préciser l'objet de l'activité, la date et l'horaire d'occupation souhaité ainsi que le nombre de personnes attendues.

4.8 Cession du droit au bail

Le présent bail, eu égard à la personnalité du bailleur, n'est pas cessible à quiconque, sous peine de nullité de la cession.

4.9 Impositions, contributions et charges

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les taxes locales et autres prévues ou imprévues qui auraient rapport aux lieux

loués sont à la charge du bailleur à l'exception de celles énumérées à l'article 38 de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 qui lui seront remboursées par le preneur.

4.10 Assurances

Le preneur fera son affaire, eu égard à sa qualité, pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la mise à disposition des locaux.

En cas de sinistre partiel, le preneur aura l'obligation de remettre en état les biens détruits ou de les remplacer à l'identique à ses frais si les destructions n'entraînent pas un trouble sérieux dans l'exploitation du preneur et si la durée des réparations n'excède pas 45 jours aux dires de l'architecte du bailleur.

Dans le cas où le preneur subirait des troubles trop sérieux et si la durée des travaux de réparation excédait 45 jours, le preneur, à son choix, pourra :

- soit opter pour une résiliation du présent bail par envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception dans les 15 jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

- soit décider de la poursuite du contrat selon les mêmes modalités. Dès réception de cette décision, le preneur entreprendra les travaux de réparation en conservant le droit aux remboursements de la compagnie d'assurances du bailleur.

En cas de sinistre total, le choix de la reconstruction ou de la non reconstruction du bâtiment appartient au seul bailleur.

Si le bailleur opte pour la reconstruction, la présente convention pourra être suspendue à la seule initiative du preneur, à moins que ce dernier ne préfère décider de sa résiliation de plein droit.

En cas de maintien dans les lieux et en raison de la privation de jouissance partielle ou totale des lieux, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité de quelque nature que ce soit au bailleur.

Le preneur fera en outre son affaire personnelle de tous les dommages causés aux aménagements qu'il a effectués dans les lieux ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel et à tous les objets qui lui appartiennent ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

Si le bailleur n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui lui aura été allouée. Dans ce cas, le bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 4 bis- CONDITION SUSPENSIVE

La validité du présent bail est soumise à la condition suspensive suivante :

Que le Conseil Départemental de Mayotte ait donné son agrément sur les conditions du présent bail au plus tard

ARTICLE 5 : LOYER

Le bailleur consent au preneur l'occupation des locaux à titre gratuit.

ARTICLE 6 : CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements définis par le présent bail, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail après avoir mis en demeure le preneur de régulariser la situation, par sommation de

respecter les dispositions du bail contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si un mois après cette sommation, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est expressément convenu que toute tolérance du bailleur au sujet des conditions du présent bail et de ses suites, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

ARTICLE 7: ELECTION DE DOMICILE

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

- en son siège social, pour le bailleur ;
- dans les lieux mis à disposition pour le preneur.

Le présent acte est établi en autant d'exemplaires que de parties.

Fait à Duval, le 02/11/2016
En deux exemplaires

Pour le bailleur

