

	Mairie d'IFS Esplanade François Mitterrand B.P. 44 – 14123 IFS Tél : 02-31-35-27-27 Fax : 02-31-78-30-09	Département
		CALVADOS
		Canton
		CAEN XVI
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL		

L'an deux mille vingt trois

Le 13 novembre

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, salle du conseil municipal sous la présidence de Michel PATARD-LEGENDRE, Maire,

Date de convocation 2 novembre 2023

Date d'affichage 2 novembre 2023

Nombre de conseillers en exercice 33

Présents 24

Votants 31

Étaient présents : Thierry RENOUF, Martine LHERMENIER, Mohamed MAÂCHE, Elodie CAPLIER, Françoise DUPARC, Yann DRUET, Aminthe RENOUF, Jean-Pierre BOUILLON, Philippe GIRONDEL, Josiane LEFEVRE-FOUBERT, Clément HUYGHE, Nadège GRUDE, Christophe MOUCHEL, Jacqueline BAZILLE, Virginie DALY, Nadia DAMART, Christophe HEBERT, Sébastien LAGALLE, Jean-Paul GAUCHARD, Sonia CANTELOUP, Jean-Claude ESTIENNE, Allan BERTU et Cédric EVANO **formant la majorité des membres en exercice.**

Procurations : Pascal ESNOUF, Inès TOROND-MOYA, Lydie WEISS, Justine PREVEL-LAVERGNE, Ayhan AYDAR, Sylvain JOBEY, et Aurélie TRAORE **avaient respectivement donné pouvoir à :** Philippe GIRONDEL, Nadège GRUDE, Thierry RENOUF, Martine LHERMENIER, Yann DRUET, Mohamed MAÂCHE et Jean-Paul GAUCHARD.

Absents excusés : Pascal ESNOUF, Inès TOROND-MOYA, Lydie WEISS, Justine PREVEL-LAVERGNE, Ayhan AYDAR, Sylvain JOBEY, Marc DURAN, Nicole ANTHORE et Aurélie TRAORE.

Secrétaire de séance : Christophe MOUCHEL et Jean-Claude ESTIENNE.

N° 2023-100 – SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE SOUS LOCATION ET DE JOUISSANCE AVEC LA MUTUALITÉ FRANÇAISE NORMANDIE (SSAM)

Dans le cadre de sa politique d'accueil de la petite enfance et en réponse à plusieurs objectifs (besoins de garde des familles ifoises, maintien du projet intergénérationnel) et compte tenu du terme de la convention de sous-location au 30 novembre 2023 signée avec la Mutualité Française Normandie SSAM, la Ville d'Ifs souhaite prolonger la mise en place du multi-accueil de 20 places au sein de l'EHPAD « Le jardin d'Elsa », géré par la Mutualité Française Normandie SSAM.

Pour asseoir ce partenariat, il est proposé deux projets de conventions concernant la sous-location et la jouissance des lieux.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Famille et de l'Action Sociale ;

VU la délibération n°2011-136 du 7 novembre 2011 relative à la signature d'une première convention de sous-location et de jouissance avec la Mutualité Française Normandie SSAM ;

VU l'avis de la commission « Petite-Enfance - Education » réunie le 6 novembre 2023 ;

CONSIDERANT que les précédentes conventions arrivent à échéance le 30 novembre 2023 ;

CONSIDERANT la nécessité de définir les conditions de partenariat avec la Mutualité Française Normandie SSAM pour prolonger la sous-location sur le site de l'EHPAD « le Jardin d'Elsa » du 1^{er} décembre 2023 au 31 décembre 2026 ;

Le **CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré, **A LA MAJORITE avec 25 voix POUR et 6 voix CONTRE** (Jean-Paul GAUCHARD, Sonia CANTELOUP, Jean-Claude ESTIENNE, Aurélie TRAORE, Allan BERTU et Cédric EVANO) :

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention de sous-location et la convention de jouissance.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Ifs, le 13 novembre 2023

Le Maire,



Michel PATARD-LEGENBRE

Rendue exécutoire le : 17 novembre 2023

Affichée le : 17 novembre 2023

Acte classé**2023-100**

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	AR reçu	> Classé <

Identifiant FAST : ASCL_2_2023-11-17T11-47-08.00 (MI248928292)

Identifiant unique de l'acte : 014-211403415-20231117-2023-100-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : Signature d'une convention de sous location et de jouissance
avec la Mutualité française du Calvados

Date de décision : 17/11/2023



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de compétences
9.1. Autres domaines de compétences des communes

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [100.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes :

[14a.Convention de sous location.PDF](#) Type PJ : 21_DO - Document d'orientation et d'objectif



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

[14b.Convention jouissance- Crèche Ehpad.PDF](#) Type PJ : 21_DO - Document d'orientation et d'objectif



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Annuler

Préparé	Date 17/11/23 à 10:48	Par LELONG EMILIE
Mis à jour	Date 17/11/23 à 10:56	Par LELONG EMILIE
Transmis	Date 17/11/23 à 11:47	Par LELONG EMILIE
Accusé de réception	Date 17/11/23 à 11:52	
Classé	Date 17/11/23 à 12:04	Par LELONG EMILIE

CONVENTION DE SOUS LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA MUTUALITE FRANÇAISE NORMANDIE SERVICES DE SOINS ET D'ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTES, (par abréviation MUTUALITE FRANCAISE NORMANDIE SSAM et anciennement dénommée MUTUALITE FRANCAISE NORMANDE SERVICES DE SOINS ET D'ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTES), personne morale de droit privé à but non lucratif régie par les dispositions du Code de la Mutualité et inscrite au répertoire SIRENE sous le numéro 794 994 277, dont les statuts ont été approuvés aux termes de l'Assemblée Générale du 30 juin 2014 et modifiés aux termes de l'Assemblée Générale du 25 juin 2015 puis du 30 juin 2016, ayant son siège social à ROUEN (Seine-Maritime) 22, Avenue de Bretagne et le siège administratif à CAEN (Calvados) 16 avenue du Six Juin.

Représentée par Monsieur Franck DURAND, Directeur des Moyens Généraux, de l'Immobilier et des Achats domicilié professionnellement à ROUEN (76100), 22 avenue de Bretagne, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Laurent BEDFERT aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 1^{er} janvier 2022 demeurée ci-annexée.

Monsieur Laurent BEDFERT ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de la MUTUALITE FRANCAISE NORMANDIE SSAM, domicilié pour les besoins de sa fonction à ROUEN (76100), 22 avenue de Bretagne, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la MUTUALITE FRANCAISE NORMANDIE SERVICES DE SOINS ET D'ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTES en date du 16/01/2020 demeurée ci-annexée.

Ci-après dénommé LE LOCATAIRE PRINCIPAL, D'UNE PART,

ET

La Ville d'IFS
Hôtel de Ville
Esplanade François Mitterrand
14 123 IFS

Représentée par Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Maire.
En vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2023.

Ci-après dénommé LE SOUS-LOCATAIRE, D'AUTRE PART.

EXPOSE

1° / Convention de location globale du 18 décembre 2009

Aux termes d'une convention de location globale en date du 18 décembre 2009 la SA HLM LA PLAINE NORMANDE (le BAILLEUR) s'est engagée à édifier sur un terrain situé à IFS (14123) Rue Elsa TRIOLET, un programme de logements réservés aux personnes âgées dépendantes en vue de le donner à bail à la Mutualité Française Calvados (le PRENEUR), gestionnaire, aux fins de sous-location à des personnes âgées.

Cette convention a été conclue pour une durée de **12 années à compter du 28 octobre 2011 (28/10/2011) pour se terminer le 31 décembre 2023 (31/12/2023)**.

2° / Avenant n° 1 du 09 novembre 2011

Aux termes d'un avenant en date 09 novembre 2011, la SA HLM LA PLAINE NORMANDE a expressément autorisé LA MUTUALITE FRANCAISE CALVADOS a une sous-location en vue de la création d'une crèche pouvant accueillir 18 enfants.

L'article 1 - DESCRIPTION DES LIEUX LOUES de la convention de location globale du 18 décembre 2009 a en conséquence était modifiée comme suit :

- la SA HLM LA PLAINE NORMANDE, propriétaire donne à bail à la Mutualité Française Calvados, gestionnaire, un ensemble immobilier sis rue Elsa TRIOLET à IFS (14123), sur un terrain de 9000 m² environ et comprenant :
- 116 logements T1 dont 100 places d'hébergement permanent, 4 places d'hébergement temporaire et 12 places d'accueil de jour, l'ensemble représentant une surface habitable de l'ordre de 6021m² environ.
- une crèche d'une surface de 140 m² environ située en rez-de-chaussée avec jardin

En outre, par dérogation à l'article 7 « occupation des lieux », et suite à la création de la crèche, l'occupation des lieux par des mineurs est autorisée, à charge pour le gestionnaire de veiller à ce que l'ordre et la tranquillité ne soient pas troublés et sous son entière responsabilité.

3° / Convention de sous-location du 1^{er} décembre 2011

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} décembre 2011, la Mutualité Française Calvados a donné à titre de convention de sous-location à la commune d'IFS, les locaux dont la désignation suit, faisant partie des locaux sis à IFS (14123) - Rue Elsa Triolet, dont elle locataire principal en vertu de la convention de location globale en date du 18 décembre 2009, pour une durée ferme et définitive du **1^{er} décembre 2011 (01/12/2011) pour se terminer le 30 novembre 2023 (30/11/2023)**.

4 / Avenant à la convention de sous - location

Un avenant signé le 04 février 2020 entre la Mutualité Française Normandie et la ville d'Ifs prévoit le passage des capacités d'accueil de la section des grands de 18 à 20 places conformément à l'avis favorable de la Protection Maternelle Infantile.

5° / Fusion- LA PLAINE NORMANDE - CDC HABITAT SOCIAL

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2018, il a été approuvé la fusion de la société La Plaine NORMANDE par la CDC HABITAT SOCIAL.

6° / Renouvellement de la convention de location globale du 18 décembre 2009

La convention de location globale du 18 décembre 2009 n'ayant pas été dénoncée par les parties, celle-ci est renouvelée pour une période de trois (3) années qui commencera à courir le **1^{er} décembre 2023 (01/12/2023) pour se terminer le 31 décembre 2026 (31/12/2026)**.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

CONVENTION DE SOUS LOCATION

Par les présentes Monsieur Franck DURAND, au nom de la MUTUALITE FRANCAISE NORMANDIE SSAM venant aux droits de la Mutualité Française Calvados, requérant d'une part, déclare donner à titre de convention de sous-location, pour la durée ci-après indiquée, à la COMMUNE D'IFS, qui l'accepte, les locaux dont la désignation suit, faisant partie des locaux sis à IFS (14123) - Rue Elsa TRIOLET, dont elle est locataire principal en vertu de la convention de location globale en date du 18 décembre 2009.

DESIGNATION

VILLE d'IFS

Dans un ensemble immobilier situé 4, rue Elsa TRIOLET à IFS (14 123) : Un local à usage de multi-accueil d'une surface de 139,9 m² environ et d'un jardin privatif.

Les parties entendent expressément déroger au statut des baux commerciaux et au statut des baux professionnels. En conséquence, la présente sous-location ne confère aucun droit au renouvellement.

DUREE

La présente sous-location est consentie et acceptée pour une durée **FERME et DEFINITIVE** qui commencera à courir le **1^{er} décembre 2023 (01/12/2023)** pour se terminer le **31 décembre 2026 (31/12/2026)**.

Elle prendra fin de droit au terme stipulé sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Néanmoins, le sous locataire aura la faculté de mettre fin à la convention avant le terme de la convention en respectant un délai de préavis de 6 mois à compter de la réception d'un courrier recommandé avec accusé de réception.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet des présentes devront exclusivement être consacrés par le SOUS-LOCATAIRE pour l'exercice de l'**ACTIVITE DE MULTI-ACCUEIL**, et sans qu'il puisse changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, sauf autorisation écrite du LOCATAIRE PRINCIPAL.

INDIVISIBILITE DES LIEUX LOUÉS

De convention expresse entre les parties, les lieux présentement sous-loués forment un tout indivisible avec les lieux loués dans le cadre du bail principal. En conséquence, la présente sous-location ne sera pas opposable au BAILLEUR. Le SOUS-LOCATAIRE renonce expressément à toute action à l'encontre du BAILLEUR.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention de sous-location est consentie et acceptée aux mêmes charges et conditions que le bail principal dont le SOUS-LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance, et en outre aux charges et conditions suivantes que le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même résiliation des présentes si bon semble au LOCATAIRE PRINCIPAL.

A) CHARGES

a) D'acquitter, en outre directement toutes consommations personnelles (hors eau, électricité et gaz) pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que le LOCATAIRE PRINCIPAL et/ou LE BAILLEUR ne soient jamais inquiétés à ce sujet.

Par ailleurs, les frais de fonctionnement, les repas et goûters consommés au sein de la structure feront l'objet d'un règlement complémentaire.

- b) Le SOUS-LOCATAIRE devra acquitter ses impôts personnels, taxe habitation et contribution économique territoriale, taxe annexe et généralement tout impôts auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le LOCATAIRE PRINCIPAL et/ou le BAILLEUR pourraient être responsable pour lui, au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque.

B) CONDITIONS

a) Le SOUS-LOCATAIRE se conformera à toutes les obligations contractées dans la convention de location globale. Il exécutera et satisfera à toutes les conditions d'occupation y figurant, de façon à ce que le LOCATAIRE PRINCIPAL ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

b) *Entretien - Réparations* - Le SOUS-LOCATAIRE aura à sa charge toutes les réparations, grosses ou menues, autres que celles de l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du BAILLEUR, notamment les réfections et remplacement des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le SOUS-LOCATAIRE devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

LE SOUS-LOCATAIRE entretiendra pendant tout le cours de la convention, les lieux sous-loués en parfait état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles le LOCATAIRE PRINCIPAL est tenu en vertu du bail principal de manière à restituer les lieux en parfait état en fin de sous-location.

Le SOUS-LOCATAIRE supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par la suite du défaut d'exécution des réparations ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de ses usagers ; cette obligation est réciproque exclusivement pour les parties du bâtiment qui sont accolées.

c) *Garnissement* - Le SOUS-LOCATAIRE garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges de l'exécution des conditions de la convention.

d) *Aménagements* - Le SOUS-LOCATAIRE aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessitées par l'exercice de son activité dans les lieux loués. Le SOUS-LOCATAIRE devra soumettre au LOCATAIRE PRINCIPAL, qui s'engage à le transmettre au BAILLEUR, pour accord préalable, un plan et une notice descriptive des travaux à réaliser. Les travaux d'aménagements devront être réalisés par le SOUS-LOCATAIRE, à ses frais exclusifs, sous entière responsabilité, et pourront être effectués sous la surveillance d'un architecte ou d'un maître d'œuvre, dont les honoraires seront à la charge du SOUS-LOCATAIRE.

Ces travaux pourront être effectués, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la solidité de l'immeuble.

Le SOUS-LOCATAIRE devra justifier, avant le commencement de ces travaux, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et des assurances de responsabilité civile décennale souscrites par les entreprises devant réaliser les travaux d'aménagement.

e) *Mise aux normes* - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code Civil, le SOUS-LOCATAIRE aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifique à son activité.

Ces mises aux normes pourront être faites par la ville si elles sont réalisées en régie ou sous la surveillance de la ville accompagnée soit d'un architecte, d'un maître d'œuvre, ou d'un bureau de contrôle dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

f) *Travaux* - Le SOUS-LOCATAIRE subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le LOCATAIRE PRINCIPAL et/ou LE BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'ils feraient exécuter pendant le cours de la convention, dans les locaux loués ou dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent. Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux.

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

g) *Exploitation* - Le SOUS-LOCATAIRE devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au SOUS-LOCATAIRE d'exercer l'activité mentionnée plus haut et n'implique de la part du LOCATAIRE PRINCIPAL aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

Il est également mentionné que la convention est établie pour une capacité d'accueil de 20 places, si la capacité venait à évoluer, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à le déclarer au LOCATAIRE sous un délai de UN (1) MOIS.

h) LE SOUS-LOCATAIRE prendra les lieux sous-loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque que ce soit et sous quelque prétexte que ce soit, aucune prestation, ni aucune réduction de redevance de ce chef.

i) *Etat des lieux* - Un état des lieux sera établi contradictoirement entre LE LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE, aux frais de ce dernier. A défaut d'établissement de cet état des lieux, LE SOUS-LOCATAIRE sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état ;

g) *Expropriation* - LE SOUS-LOCATAIRE renoncera à tout recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL en cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble dont dépendent les lieux objet de la présente convention, sauf son recours contre l'administration expropriante s'il y a lieu.

REGLEMENT DE JOUISSANCE

Un règlement de jouissance a été établi entre les parties afin de définir les modalités d'utilisation des espaces communs entre les personnes âgées et les enfants. Ce règlement de jouissance est annexé aux présentes.

CESSION -SOUS-LOCATION

La convention de sous-location consentie au SOUS-LOCATAIRE lui est strictement personnelle. En conséquence, elle ne pourra ni sous-louer ni céder son droit à la présente convention de sous-location.

ASSURANCE

Le SOUS-LOCATAIRE devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, recours des voisins et des tiers, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glace et généralement tous risques quelconques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations. Il renoncera à tout recours en responsabilité contre le LOCATAIRE PRINCIPAL, en cas de vol ou de tous actes délictueux ou criminels, dont le SOUS-LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux objets des présentes ou dépendances de l'immeuble.

Le SOUS-LOCATAIRE et son assureur renoncent à tous recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL en cas de sinistre, incendie et explosion, défautuosité, arrêt du fonctionnement des équipements ou insuffisances, troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers, autres locataires, etc.

Le SOUS-LOCATAIRE déclare par ailleurs, renoncer à tous recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL qu'il serait fondé à exercer en cas de dommages matériels ou immatériels causés aux biens dont le SOUS-LOCATAIRE est propriétaire. Il déclare d'ailleurs prévenir ses assureurs de cette renonciation à recours. En réciprocité, le LOCATAIRE PRINCIPAL et ses assureurs renoncent au même recours contre le SOUS-LOCATAIRE. Le SOUS-LOCATAIRE devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément aux règlements de l'Assemblée Plénière des Compagnies et des Sociétés d'Assurance.

REDEVANCE

La présente convention de sous-location est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de **1 129,08 € hors charges**. Cette redevance sera payable mensuellement et d'avance entre les mains du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Tout départ anticipé donnera lieu, sauf renonciation écrite du LOCATAIRE PRINCIPAL au paiement de la redevance, jusqu'au terme de la présente convention de sous-location.

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du LOCATAIRE PRINCIPAL à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

INDEXATION

La redevance ci-dessus, a été fixée sur la base de la dernière indexation réalisée le 1^{er} janvier 2023 (01/01/2023).

Les parties conviennent expressément que la redevance sera susceptible de variation chaque année, le 1^{er} janvier en fonction des variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, l'indice de base retenu étant celui paru le 1^{er} janvier 2023 (date de la dernière révision de la redevance) soit le 2^e trimestre 2022.

FACTURATION ANNEXES

A) GESTION DES REPAS

Le LOCATAIRE PRINCIPAL facturera, à l'euro pour l'euro, la facturation établie par le prestataire qui assure la gestion des repas. La facturation sera établie mensuellement.

En cas de modification tarifaire, le LOCATAIRE PRINCIPAL s'engage à notifier au SOUS-LOCATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception et dans un délai de 2 mois avant l'application de cette modification, tout changement concernant la tarification des repas.

B) CHARGES DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement (électricité, chauffage, taxe foncière, taxe ordures ménagères, contrat de maintenance des différents éléments techniques (porte automatique, portail automatique), entretien et contrôle des toitures, SSI, extincteurs, contrôle réglementaire, chauffage ventilation- la liste n'étant pas exhaustive) seront facturés au prorata de la surface occupée à savoir 140/6021ème.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le LOCATAIRE PRINCIPAL de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au LOCATAIRE PRINCIPAL, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas, le SOUS-LOCATAIRE refusait de quitter les lieux mis à disposition, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Et ceci sans préjudice de tous autres indemnités et intérêts que le LOCATAIRE PRINCIPAL pourrait réclamer.

TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du LOCATAIRE PRINCIPAL relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelque en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; LE LOCATAIRE PRINCIPAL pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

VISITE DES LIEUX

Le SOUS-LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR et/ou le LOCATAIRE PRINCIPAL des locaux, leurs représentants ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer à tout moment dans les lieux loués pour visiter, réparer, entretenir l'immeuble.

DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux objets de la présente convention venaient à être détruits en totalité par cas fortuit ou force majeure, la présente convention d'occupation de sous-location sera résiliée de plein droit, sans indemnités.

En cas de destruction partielle, la présente convention d'occupation pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le LOCATAIRE PRINCIPAL ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le LOCATAIRE PRINCIPAL n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le SOUS-LOCATAIRE des interruptions.

TAXE

Pour le cas où une taxe sur la redevance serait instaurée, LE SOUS-LOCATAIRE s'engage à la prendre à sa charge en sus de la redevance et des charges.

ENREGISTREMENT

A la demande des parties, le présent bail ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile, le LOCATAIRE PRINCIPAL en son siège social, et le SOUS-LOCATAIRE en la Mairie d'IFS.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant cette convention de sous-location au Tribunal de Grande Instance de CAEN.

Dont acte sur huit (8) pages

Fait à _____, le _____
(en double exemplaire).

Pour la Ville d'Ifs Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE	Pour la Mutualité Française Normandie SSAM Monsieur Franck DURAND
---	---

CONVENTION DE JOUISSANCE

Entre les soussignés :

La Ville d'Ifs,
Hôtel de ville, Esplanade François Mitterrand 14123 IFS,
Représentée par Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Maire,
En tant que gestionnaire du multi-accueil « Françoise Dolto ».

Ci-après dénommée la Ville d'Ifs, **D'UNE PART**,

Et

LA MUTUALITE FRANÇAISE NORMANDIE SERVICES DE SOINS ET D'ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTES, (par abréviation MUTUALITE FRANCAISE NORMANDIE SSAM et anciennement dénommée MUTUALITE FRANCAISE NORMANDE SERVICES DE SOINS ET D'ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTES), personne morale de droit privé à but non lucratif régie par les dispositions du Code de la Mutualité et inscrite au répertoire SIRENE sous le numéro 794 994 277, dont les statuts ont été approuvés aux termes de l'Assemblée Générale du 30 juin 2014 et modifiés aux termes de l'Assemblée Générale du 25 juin 2015 puis du 30 juin 2016, ayant son siège social à ROUEN (Seine-Maritime) 22, Avenue de Bretagne et le siège administratif à CAEN (Calvados) 16 avenue du Six Juin.

Représentée par Monsieur Franck DURAND, Directeur des Moyens Généraux, de l'Immobilier et des Achats domicilié professionnellement à ROUEN (76100), 22 avenue de Bretagne, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Laurent BEDFERT aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 1^{er} janvier 2022 demeurée ci-annexée.

Monsieur Laurent BEDFERT ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de la MUTUALITE FRANCAISE NORMANDIE SSAM, domicilié pour les besoins de sa fonction à ROUEN (76100), 22 avenue de Bretagne, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la MUTUALITE FRANCAISE NORMANDIE SERVICES DE SOINS ET D'ACCOMPAGNEMENT MUTUALISTES en date du 16/01/2020 demeurée ci-annexée.

En tant que gestionnaire de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « Le jardin d'Elsa ».

Ci-après dénommée la Mutualité Française Normandie SSAM, **D'AUTRE PART**.

Considérant la sous-location par la ville d'IFS d'un local à usage de multi-accueil (section délocalisée du multi-accueil « Françoise Dolto » accueillant des enfants de 2/3 ans) d'une surface de 139.9 m² et d'un jardin privatif, dans l'enceinte de l'EHPAD « Le jardin d'Elsa », situé au 4, rue Elsa Triolet 14123 Ifs et géré par la Mutualité Française Normandie SSAM.

Considérant le projet intergénérationnel porté par la ville d'Ifs et la Mutualité Française Normandie SSAM,

Les dispositions de la présente convention ont pour objet de préciser les engagements réciproques des signataires. Les parties ont arrêté les dispositions suivantes qu'elles déclarent accepter.

ARTICLE 1

Dans le cadre de leur politique d'accompagnement en faveur de la Petite Enfance et des personnes âgées, la ville d'Ifs et la Mutualité Française Normandie SSAM s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour la réalisation d'un projet intergénérationnel entre le multi-accueil « Françoise Dolto » et « l'EHPAD « Le jardin d'Elsa ».

ARTICLE 2

La ville d'Ifs et la Mutualité Française Normandie SSAM s'engagent à définir et mettre en œuvre, au travers de l'équipe de direction du multi-accueil « Françoise Dolto » et de l'EHPAD « Le jardin d'Elsa », un projet de vie partagé entre ces deux structures de sorte à ce que des liens intergénérationnels puissent se tisser entre les enfants et les résidents.

Pour ce faire, la Ville d'Ifs et la Mutualité Française Normandie SSAM s'engagent à ce que le projet d'établissement pour le multi-accueil et le projet d'établissement pour l'EHPAD mettent réciproquement en lumière les objectifs et finalités du projet intergénérationnel et le déclinent en actions favorisant les liens intergénérationnels.

ARTICLE 3

La Ville d'Ifs et la Mutualité Française Normandie SSAM s'engagent à adapter le règlement intérieur de chacune des deux structures à la spécificité de leur projet intergénérationnel et à faire en sorte que le règlement intérieur de l'EHPAD et celui du multi-accueil soient compatibles.

ARTICLE 4

La Ville d'Ifs et la Mutualité Française Normandie SSAM s'engagent à respecter mutuellement le projet de service ou d'établissement et le règlement intérieur de chaque structure.

ARTICLE 5

La Ville d'Ifs et la Mutualité Française Normandie SSAM s'engagent à promouvoir la bientraitance des personnes âgées et des enfants.

Elles veilleront à ce que leurs équipes, d'une part, respectent et garantissent la liberté des enfants et des résidents, et d'autre part, échangent et se concertent sur les pratiques de bientraitance.

ARTICLE 6

Des réunions de coordination seront organisées tous les trimestres entre la direction de l'EHPAD et celle du multi-accueil en vue de définir les orientations du projet intergénérationnel, d'identifier les actions à mettre en œuvre et d'en assurer le suivi.

ARTICLE 7

Les membres des équipes respectives seront associés aux échanges et réflexions sur la dimension intergénérationnelle et pourront participer à des formations, des temps d'échanges et d'analyse de la pratique organisés en commun.

ARTICLE 8

Les repas du midi et les goûters seront pris en commun dans la salle de restaurant et/ou dans les salles à manger des étages de l'EHPAD. Des repas adaptés seront confectionnés par l'équipe de cuisine du prestataire choisi par la Mutualité Française Normandie SSAM.

ARTICLE 9

Des animations communes et des sorties seront organisées et proposées aux enfants et aux personnes âgées, encadrées par le personnel du multi-accueil et de l'EHPAD.

Les animations auront lieu à l'occasion des repas, tout particulièrement lors des goûters, et au cours de la journée, en différents moments et lieux définis de manière concertée par l'équipe du multi-accueil et de l'EHPAD.

ARTICLE 10

Les enfants et leurs encadrants disposeront, en fonction d'un calendrier fixé de manière concertée, de l'ensemble des espaces communs, à l'exception : de la cuisine, de l'espace mortuaire, des espaces de soins, du sous-sol hors vestiaire réservé au personnel du multi-accueil, des locaux administratifs et des locaux techniques dont l'accès est interdit.

La mise à disposition des espaces communs, et tout particulièrement, ceux de l'unité de vie Alzheimer, nécessite l'accord préalable de la direction de l'EHPAD.

Des visites pourront être organisées dans les chambres des résidents, sous réserve également d'un accord préalable du résident et de la direction de l'EHPAD.

ARTICLE 11

Des rencontres et des actions pourront être proposées aux familles des enfants du multi-accueil et aux familles des résidents.

ARTICLE 12

L'alarme sonore et les détecteurs de la crèche étant reliés à l'armoire du système de sécurité incendie (SSI), un jeu de clefs et le code d'accès seront mis à disposition de la Direction de l'EHPAD afin de permettre l'accès au multi-accueil, hors période d'ouverture.

Le (ou la) Directeur (trice) de l'EHPAD sera le responsable de la sécurité incendie de l'ensemble de l'établissement, y compris le multi-accueil.

ARTICLE 13

Un représentant de la Ville d'Ifs sera invité au Conseil de Vie Sociale de l'EHPAD « Le jardin d'Elsa ».

Fait à , le.....

(en double exemplaire)

Pour la Ville d'Ifs Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE	Pour la Mutualité Française Normandie SSAM Monsieur Franck DURAND
---	---