



**CONTRAT DE COMMODAT
ENTRE LA VILLE DE LYON ET LE SYNDICAT MIXTE DE GESTION
DU CONSERVATOIRE A RAYONNEMENT REGIONAL**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA VILLE DE LYON,

Représentée par Monsieur Grégory DOUCET, son maire en exercice, habilité aux fins des présentes par la délibération n°D_24_ approuvée en Conseil municipal du 14 novembre 2024

L'adjoint délégué à la transition écologique et au patrimoine, Monsieur Sylvain GODINOT, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Grégory DOUCET, maire de Lyon, conformément à l'arrêté de délégation A_24_09_0870 du 27 septembre 2024 ;

Ci-après dénommée « la Ville de Lyon »,
D'une part,

ET :

LE SYNDICAT MIXTE DE GESTION DU CONSERVATOIRE A RAYONNEMENT REGIONAL DE LYON, sis 4 montée Cardinal Decourtray à Lyon 5^{ème},

Représenté par Monsieur Patrick ODIARD, président, autorisé par la délibération du comité syndical n°2024-22 du 17 juin 2024.

Ci-après dénommé « le Locataire »,
D'autre part,

La Ville de Lyon et le Locataire sont, ci-après, dénommés collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

Préambule

Le Conservatoire de Lyon conduit une action décentralisée dans plusieurs quartiers de la Ville de Lyon, à travers la présence de sections d'arrondissement. Il occupe ainsi depuis 2005 ces locaux pour son activité « le Labo », dispositif d'accompagnement complet qui s'adresse aux jeunes artistes créateurs en groupe ou en solo en musiques actuelles amplifiées.

Le projet artistique du Syndicat représente un réel intérêt communal car il répond à la politique culturelle mise en place par la Ville de Lyon en faveur de la création et la diffusion musicale.

Aussi, la Ville de Lyon entend poursuivre son soutien au Syndicat Mixte et propose la signature d'un nouveau contrat à son bénéfice.

Le présent contrat a pour objet de préciser les modalités techniques, administratives et financières de la mise à disposition des locaux ci-après désignés.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX MISE A DISPOSITION

La Ville de Lyon met à la disposition du Locataire, des locaux, situé avenue Andreï Sakharov Lyon 9ème, répertorié sous le numéro d'ensemble immobilier 09274, comprenant :

- des locaux à usage exclusif du Locataire : circulation, 7 « bulles », sanitaires et local sous y rampe (337 m²)
- un sas d'entrée et un hall d'accueil (103 m²).

La valeur locative annuelle est estimée à 42 476 € euros.

Le Locataire déclare avoir une parfaite connaissance des locaux pour les occuper actuellement.

En aucun cas, cette occupation ne préfigure un maintien permanent dans cet immeuble au profit du Locataire qui se déclare parfaitement informé de l'absence de tout droit conféré par le présent contrat à revendiquer une présence permanente.

Ne sont pas compris dans le présent contrat, les choses et droits qui n'y sont pas précisément indiqués.

ARTICLE 2 : DROIT APPLICABLE

Il est de contrat exprès que les présentes excluent la propriété commerciale ou toute autre législation conférant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement. Ainsi la législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeuble, les locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne lui est pas applicable.

En conséquence, le Locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de toute autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux.

Le présent contrat n'a d'effet qu'entre les Parties. Il est inopposable notamment à tout reprenneur éventuel des locaux.

Ledit contrat ne confère aucun droit réel au Locataire.

ARTICLE 3 : AFFECTATION DES LOCAUX

Les locaux, objets du présent contrat de commodat, sont affectés à l'usage exclusif du fonctionnement du Locataire.

A titre exceptionnel, le Locataire est autorisé à accueillir temporairement certaines activités de la MJC Duchère, sis 237 rue des Erables, Lyon 9^{ème}, dont les locaux sont en travaux jusqu'en août 2025.

Ainsi, sera autorisée l'occupation d'un studio équipé par la MJC Duchère du 9 septembre 2024 au 15 juillet 2025 pour les activités d'ateliers de musique le mercredi de 14h à 21h30 et d'ateliers de pratique collective musicale le samedi après-midi de 14h à 18h

L'autorisation donnée à l'Occupant pour ces activités n'implique aucune garantie de la part du propriétaire quant à l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires pour l'exercice de ces activités ; l'Occupant en fera son affaire personnelle de manière que la Ville de Lyon ne soit jamais inquiétée de ce chef.



Tout changement d'affectation ou toute autre utilisation même provisoire, entraînera, sauf accord préalable de la Ville de Lyon, la résiliation automatique du présent contrat.

L'autorisation donnée au Locataire pour l'activité susvisée n'implique aucune garantie de la part de la Ville de Lyon quant à l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires pour l'exercice de ladite activité ; le Locataire en fera son affaire personnelle de manière que la ville de Lyon ne soit jamais inquiétée de ce chef.

Aucune réunion à caractère politique, commercial, syndical ou confessionnel ne peut être organisée sans l'accord préalable écrit de la Ville de Lyon.

ARTICLE 4 : ETAT DES LOCAUX

Le Locataire prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaire ou travaux quelconques, même s'ils sont rendus nécessaires par un quelconque vice du sol, erreur, défaut de conformité ou l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté ou les vices cachés ou toute autre cause.

Le Locataire devra en particulier effectuer à ses frais exclusifs, tous aménagements et modificatifs requis par une réglementation quelconque présente ou à venir nécessaires à son activité.

A la sortie des lieux, un représentant de la Ville de Lyon et du Locataire procéderont à un état des lieux contradictoire. Cet état des lieux met à la charge du Locataire, le cas échéant, les travaux et réparations de toute nature jugés nécessaires par la Ville de Lyon.

Le Locataire déclare bien connaître les locaux pour les occupés.

ARTICLE 5 : DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est nécessairement conclu pour la durée du bail signé entre l'Association Diocésaine de Lyon, propriétaire des locaux et la Ville de Lyon, locataire principal.

Ce dernier a pris effet au 1^{er} novembre 2024 pour une durée de 6 mois, renouvelable une fois, pour la même durée.

Le présent contrat de commodat prendra donc effet à sa signature par la Ville de Lyon jusqu'au 31 mai 2025 puis, en cas de reconduction du bail principal, jusqu'au 31 octobre 2025.

A la date d'expiration, les effets du présent contrat cesseront de plein droit.

Le présent contrat n'ouvre pas droit à renouvellement d'office.

ARTICLE 6 : LOYER

Cette mise à disposition est consentie sans versement de loyer.

Pour information, il est précisé que la valeur locative annuelle des locaux correspondant à cette mise à disposition est estimée à 42 476 € euros, indice ILAT 4^{ème} trimestre 2023 : 133.69.

En application de l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 modifiée relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et de son décret d'application n°2001-495 du 6 juin 2001 relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques,

cette aide indirecte assimilée à une subvention en nature est valorisée au budget général de la Ville de Lyon, ainsi qu'à celui du Syndicat mixte.

ARTICLE 7 : CHARGES ET FLUIDES

Les fluides concernés par cette mise à disposition sont :

- L'eau
- L'électricité
- Le gaz

Le chauffage est assuré par:

- Un chauffage collectif au gaz

En l'absence de branchements spécifiques au bien immobilier mis à disposition du Locataire, la Ville de Lyon assure la souscription des abonnements communs à la totalité du bâtiment pour l'eau, l'électricité et le gaz.

L'Occupant remboursera annuellement à la Ville suivant la répartition qui en sera faite au prorata des surfaces mises à disposition, sa part du coût des fluides. Le calcul sera effectué sur la base d'une surface mise à disposition de 440 m² pour une surface totale de 1337 m², soit 32,91 % des dépenses totales.

Clause relative à l'entretien et à la maintenance des équipements techniques de chauffage :

S'agissant d'équipements communs à plusieurs entités, la Ville de Lyon souscritra les contrats d'entretien nécessaires pour ces équipements et effectuera les contrôles réglementaires utiles.

La Ville de Lyon assure ces prestations sans qu'il y ait de contrepartie financière demandée au Locataire.

ARTICLE 8 : IMPOTS ET TAXES

Le Locataire acquittera ses impôts personnels, taxes et généralement tous impôts, contributions et taxes fiscales et parafiscales auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être tenu responsable pour lui. Il devra justifier de leur acquittement au propriétaire à toute réquisition et notamment, à l'expiration du présent contrat avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le Locataire acquittera à partir du jour d'entrée en jouissance les taxes municipales et toutes autres contributions hormis la taxe foncière, quel qu'en soit le redevable légal, dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, liées à l'exercice de l'activité exercée dans les lieux pendant la durée de le Contrat, de sorte que la Ville ne soit ni recherchée ni inquiétée à ce sujet.

ARTICLE 9 : ENTRETIEN, TRAVAUX ET CONDITIONS D'OCCUPATION

Le présent contrat est fait aux charges et conditions de droit et sous celles énoncées ci-après que le Locataire s'oblige formellement d'exécuter sous peine de résiliation sans préjudice de dommages et intérêts.

9.1 Conditions d'exploitation

Le Locataire devra :

- a) faire son affaire personnelle de toutes les autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, comme de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus ; se conformer aux textes en vigueur, règlement de la Ville de Lyon, règlement de police ou de voirie, normes de sécurité propres à l'immeuble, règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, règlement

sanitaire, le tout de manière que la ville ne puisse jamais en être inquiète et responsable à ce sujet.

- b) prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des lieux mis à disposition et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni troubles, ni préjudice.
- c) jouir des lieux paisiblement en s'abstenant de faire quoique ce soit qui puisse être susceptible de nuire à la tranquillité de l'immeuble et de ses occupants.
- d) S'engage à prendre en charge le nettoyage des locaux qui lui sont affectés et de l'escalier de la tour desservant ces espaces.
- e) faire son affaire personnelle de son installation téléphonique et de tous abonnements de téléphone, internet, réseaux câblés, etc. qui sont liés à des prestations particulières du Locataire.
- f) ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et concordant avec les possibilités techniques de l'immeuble ; ne pas modifier les installations de chauffage existantes. Toute dérogation à ces principes entraînera d'office et sans réserve la résiliation du présent contrat, sans préjudice de l'entière responsabilité du Locataire.
- g) solliciter un accord écrit et préalable de la ville de Lyon en cas de pose d'enseigne, pré enseigne. Il est rappelé ici que la publicité autre que celle ayant un rapport direct avec l'activité autorisée dans les lieux mis à disposition est interdite sauf autorisation expresse préalable de la Ville de Lyon; l'autorisation d'une signalisation publicitaire pourra alors donner lieu à perception d'une redevance.

9.2 Entretien

Le Locataire :

- a) prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent et ne pourra exiger aucune réparation ou travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part de la ville et ce pendant toute la durée du présent contrat, sauf celles qualifiées par la loi de « grosses réparations » limitativement définies par l'article 606 du Code Civil, et ce uniquement dans le cadre de leur vétusté, et à l'exclusion de toute autre intervention. Les autres réparations sont d'entretien et demeurent à la charge du Locataire.

Toutefois, Le Locataire sera tenu de faire procéder à ses frais aux réparations habituellement confiées au propriétaire lorsqu'elles sont consécutives à un usage des locaux, des matériels ou des équipements non conforme aux activités prévues ou à un défaut d'entretien.

- b) entretiendra les lieux occupés pendant toute la durée du présent contrat en bon état de réparation de toute sorte et les rendra tels à la fin de cette dernière ; veillera à l'entretien complet de toutes les installations à son usage personnel ; souscrira les contrats d'entretien des éléments d'équipement nécessaires ; organisera les contrôles réglementaires des équipements techniques qui le nécessitent; présentera les justificatifs de bon entretien des locaux et équipements sur simple demande du propriétaire.
- c) s'engage plus particulièrement à veiller à ce que le sol ne fasse pas l'objet de dépôt de nature le polluer. A défaut, il fera son affaire personnelle à ses frais exclusifs des opérations de dépollution.
- d) devra s'abstenir de toutes activités excessivement bruyantes, dangereuses, incommodes, insalubres, polluantes ou salissantes.

e) s'engage à assurer toutes réparations locatives, même celles résultant de l'usure ou de la vétusté et tous aménagements intéressant même le gros œuvre pour se mettre en conformité avec les règles de sécurité afférentes à son objet social.

f) s'engage à assurer tous les travaux, mêmes ceux résultant de l'usure et de la vétusté, et tous aménagements intéressants même le gros œuvre pour se mettre en conformité avec les règles de sécurité afférentes à son objet social et/ ou à son activité.

g) prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou celui de son personnel ou de sa clientèle ou visiteurs ou d'effraction ou de vol etc.

h) prendra toute précaution utile contre le gel.

i) s'engage à avertir immédiatement la Ville de Lyon de toutes réparations à sa charge qui pourraient devenir nécessaires.

Les réparations ou aménagements seront effectués par Le Locataire au fur et à mesure de leur utilité, sans qu'il soit nécessaire que la ville recoure à une mise en demeure préalable. Le Locataire restera responsable dans tous les cas des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution à la bonne date des travaux lui incombant.

La Ville de Lyon pourra exiger que tous les travaux soient exécutés sous la surveillance d'un architecte agréé par elle et dont les honoraires seraient à la charge du Locataire.

ARTICLE 10 : REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE ET LES LIEUX MIS A DISPOSITION

Le Locataire supportera les vices et servitudes apparents ou non et souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations, améliorations et travaux quelconques qui seraient exécutés dans les lieux mis à disposition, dans l'immeuble, ou dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, les irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, gaz, électricité ou dans tout autres services collectifs analogues, extérieurs ou internes à l'immeuble (le propriétaire n'étant pas au surplus tenu de prévenir le locataire de ces interruptions) sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de la redevance quelles qu'en soient l'importance et la durée, même si ces travaux duraient plus de 21 jours.

Le Locataire ne pourra s'opposer à la surélévation de l'immeuble, ni à la solarisation du toit, ni à l'exécution de travaux augmentant le confort général ou particulier, même si les modifications apportées obligent la Ville de Lyon à faire passer des canalisations dans les lieux mis à disposition. La remise en état des lieux par suite des dégâts causés par ces travaux incombera à la Ville de Lyon, et Le Locataire renonce à toutes indemnités de ce chef.

Le Locataire devra déposer, entreposer en tout endroit de son choix, si cela est nécessaire à la conduite du chantier, tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencements et décorations installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par la Ville de Lyon ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche de fuite de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux sans que la présente soit limitative.

ARTICLE 11 : TRANSFORMATION ET AMELIORATION PAR LE LOCATAIRE

a) Le Locataire ne pourra sans le consentement exprès et écrit de la Ville de Lyon, changer la distribution des lieux ou y apporter des modifications que cela concerne les aspects intérieurs ou extérieurs des biens mis à disposition.

- b) Les travaux autorisés par la ville seront exécutés aux frais exclusifs du Locataire après obtention de toutes autorisations officielles et permis nécessaires (Commission de Sécurité et d'Accessibilité aux Handicapés, Architecte des Bâtiments de France, par exemple).

Tous les plans et devis descriptifs devront également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la Ville de Lyon si elle le demande.

Les nouveaux aménagements doivent être conformes à la destination et à l'affectation des locaux ainsi qu'aux normes et aux réglementations en vigueur. Ils sont engagés aux frais, risques et périls du Locataire.

Lors des travaux, le Locataire devra souscrire toutes polices d'assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité en tant que maître d'ouvrage, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, justifier du tout à la première demande du propriétaire.

Le Locataire procédera à la réception des travaux susvisés et exercera tous les recours en responsabilité à l'encontre des intervenants.

Le Locataire devra fournir une attestation confirmant que tous les travaux ont été effectués conformément aux règles de l'art et aux règles de sécurité.

Lorsque les travaux portent atteinte à la sécurité des locaux, le propriétaire a la faculté d'exiger une remise en état des lieux aux frais du Locataire.

- c) Tous embellissements, améliorations et installations faits par Le Locataire dans les lieux mis à disposition resteront, à la fin du présent contrat, la propriété de l'Association Diocésaine de Lyon sans indemnité de sa part, cette dernière se réservant éventuellement le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Locataire.

Dispositions relatives aux réparations, travaux et aménagements, y compris ceux relevant du Locataire, que celui-ci souhaite réaliser dans les locaux construits ou aménagés avant 2000 :

Concernant les bâtiments et locaux construits ou aménagés avant 2000, afin de vérifier que les matériaux supportant les travaux souhaités par Le Locataire ne comportent pas d'amiante cachée, pour toute intervention ayant pour conséquence le percement, l'abrasion, l'arrachage ou la dépose des matériaux existants et plus généralement tous travaux, quelle que soit leur nature, y compris les réparations, travaux et aménagements relevant du Locataire, celui-ci doit demander une autorisation préalable et écrite à la Ville de Lyon qui validera les projets avant leur exécution.

Les biens mis à disposition ont fait l'objet d'une recherche amiante qui a donné lieu à un rapport établi par A.C.Environment le 8 septembre 2011. Le Locataire reconnaît avoir pris connaissance de la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) annexée à la présente.

ARTICLE 12 : SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS

Les locaux mis à disposition du Locataire sont situés dans un bâtiment qui est un établissement recevant du public (ERP) classé en 4^e catégorie de type L. Ce bâtiment est soumis à la réglementation contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.

Tous les occupants du bâtiment sont indissociables en matière de gestion de la sécurité au titre des ERP.

Une personne, le Directeur des Affaires Culturelles de la Ville de Lyon, est nommée Direction unique de sécurité pour la totalité de l'ERP. Cette personne est responsable auprès des autorités publiques

de l'observation des conditions de sécurité. A ce titre, elle est l'interlocutrice de la Commission Communale de Sécurité ; elle est chargée de faire respecter le règlement relatif à l'incendie et aux risques de panique sur l'ensemble du site ; elle a un rôle de référent pour tous les occupants, avec une autorité réelle en cas de non-respect par l'un d'eux des règles relatives à la gestion de la sécurité.

La Direction unique de sécurité a accès à l'ensemble des locaux en toutes circonstances.

Le Locataire conserve la responsabilité des locaux qu'il occupe en matière de sécurité des personnes.

Le Locataire, ou son représentant dûment mandaté à cet effet, est nommé Chef d'établissement au titre des Etablissements Recevant du public (ERP). Il assure la sécurité du personnel et des publics qui sont accueillis dans les locaux mis à disposition par la Ville. Il est l'interlocuteur de la Direction unique de sécurité du site.

Le Locataire déclare connaître les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur dans l'établissement dont il a la charge. Il est tenu de les respecter et de les faire respecter par son personnel et le public accueilli.

En toutes circonstances, l'occupation des lieux doit s'exercer sous la surveillance et le contrôle du Locataire ou toute personne désignée par ses soins.

Le Locataire doit veiller à ce que les effectifs admis soient compatibles avec la largeur et le nombre des issues dont disposent les locaux.

Le Locataire tient à jour un registre de sécurité, avec la Direction unique de sécurité du site, et fait notamment effectuer les exercices périodiques d'évacuation incendie.

Les plans d'évacuation et les consignes de sécurité doivent être affichés. Le Chef d'établissement veille au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours des locaux.

Le représentant du Locataire est tenu d'assister aux visites périodiques du site par la Commission Communale de Sécurité, et de faire respecter les dispositions édictées par celle-ci.

Le Locataire prévient, dans les meilleurs délais, la Ville et la Direction unique de sécurité de tout problème concernant la sécurité des personnes.

Le Locataire s'engage en outre à :

- respecter l'effectif maximal autorisé dans les locaux qui lui sont affectés au 2^e étage, soit 50 personnes, et 100 personnes dans les espaces mutualisés au rez-de-chaussée. Veiller à ce que ces effectifs admis soient toujours respectés, étant entendu qu'en cas d'activités exceptionnelles ou de dépassement de l'effectif autorisé, Le Locataire prendra le soin de solliciter au préalable l'avis des services de sécurité voire déposer une demande d'autorisation exceptionnelle auprès de la commission de sécurité au titre de l'article GN6 de la réglementation des établissements recevant du public.
- veiller au maintien en état de service des extincteurs et de tout autre équipement de sécurité et prévenir la Ville de Lyon en cas de tout problème de fonctionnement,
- avertir la Ville de Lyon et le responsable de sécurité de tout problème de fonctionnement lié à l'état des locaux.

La Ville de Lyon décline toute responsabilité en cas d'incident causé par les utilisateurs des locaux mis à disposition du Locataire et non encadrés tel que précisé dans cet article.

Pour la maintenance des équipements participant à la sécurité des personnes,

La Ville assure les prestations de maintenance des équipements techniques participant à la sécurité des personnes en raison de la complexité du site (équipements techniques communs, direction unique, etc.).

La Ville assure toutes les prestations de maintenance des équipements liées à la sécurité des personnes (alarme-incendie, extincteurs, éclairage de sécurité, etc.) et les contrôles réglementaires qui sont nécessaires. Toutefois, cette disposition ne soustrait pas Le Locataire à sa responsabilité de surveillance du bon fonctionnement de ces équipements et d'information, dans les meilleurs délais, de la Ville et de la Direction unique de sécurité en cas de dysfonctionnement.

Il est rappelé que Le Locataire a l'entière responsabilité du respect des réglementations d'hygiène et de sécurité au regard du Code du Travail.

ARTICLE 13 : SECURITE SANITAIRE ET HYGIENE ALIMENTAIRE

Le Locataire fera son affaire de l'application absolue de toutes les dispositions présentes ou à venir relatives à la sécurité et à l'hygiène alimentaire, notamment à l'occasion de la confection et du service de repas, collations, ou toutes autres occasions générées par l'activité du Locataire dans ou à partir des locaux de manière à ce que la Ville de Lyon ne soit jamais inquiétée.

La Ville de Lyon n'a aucune responsabilité dans ce domaine.

ARTICLE 14 : RESPONSABILITE – RECOURS ET RECLAMATIONS

Le Locataire est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation et commis tant par lui que par ses membres, visiteurs, préposés ou tout tiers intervenant pour son compte. A cet égard, Le Locataire doit prendre toutes les mesures nécessaires de sécurité.

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, Le Locataire renonce à tous recours ou demande de réduction de la redevance ou indemnité contre le propriétaire pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- a) des troubles de jouissance et dommages causés par des voisins et tiers n'invoquant pas des droits à ceux conférés par le propriétaire.
- b) des dégâts causés dans ses locaux ou à son mobilier, tant par l'humidité, les infiltrations d'eau, le mauvais tirage des cheminées, que par tous les vices ou défauts quelconques des lieux mis à dispositions.
- c) en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- d) des détériorations, dégradations et atteintes portées à ses biens et équipements volontairement ou involontairement ;
- e) des vols ou dégâts immobiliers qui en seraient la conséquence.
- f) en cas d'incendie total ou partiel, le Locataire ne pourra exiger aucune indemnité pour privation de jouissance. Le Contrat sera de fait résilié.

La responsabilité du propriétaire ne peut ainsi être recherchée pour les accidents ou dommages susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait notamment :

- de la négligence du Locataire,
- de l'occupation et/ou de l'exploitation par le Locataire des bâtiments et installations, propriété du propriétaire, se rattachant à l'objet du présent contrat,
- du fait des activités que le Locataire est autorisé à exercer dans le cadre du présent contrat.

Le Locataire fera ainsi son affaire personnelle de tous risques et litiges de quelque nature qu'ils soient provenant de l'utilisation du domaine mis à sa disposition. Il sera seul responsable tant envers la ville de Lyon qu'à l'égard des tiers de tous accidents, dégâts ou dommages.

ARTICLE 15: ASSURANCE

Le Locataire s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable de son choix :

1. Sa responsabilité locative pour les bâtiments (risques locatifs) ainsi que les agencements, mobiliers, et matériels qui lui sont confiés par la Ville de Lyon et ce à concurrence de 305 000 € (trois cent cinq mille euros), sans autre sous-limitation pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité notamment les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, BRIS DE GLACE, VANDALISME, etc.

La Ville de Lyon assurera les biens (bâtiments, matériels, agencements, etc.) objets du présent contrat et renoncera à tous recours ainsi que ses assureurs contre l'exploitant et ses assureurs au-delà de 305 000 € (trois cent cinq mille euros).

En deçà de cette somme, la Ville de Lyon et ses assureurs conserveront leur droit à recours contre Le Locataire et ses assureurs dans le cas où sa responsabilité serait engagée.

2. Ses propres biens, agencements, mobiliers, matériels, marchandises et tous ceux dont il serait détenteur (autres que ceux confiés par la Ville de Lyon et visés au §1 ci-dessus) pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité notamment les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, BRIS DE GLACE, VANDALISME, etc.

3. Les risques de perte d'exploitation et frais supplémentaires qu'il peut encourir du fait de la survenance d'un sinistre et notamment entraînant des frais de décontamination, de pompage, frais de déplacement, de relogement, pertes d'usage et pertes de loyers pour la valeur locative annuelle, et tous autres frais quels qu'ils soient.

Le Locataire ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre la Ville de Lyon et ses assureurs, pour tous les dommages matériels et immatériels qui pourraient être occasionnés aux biens lui appartenant.

Le Locataire s'engage à fournir avant le début de la mise à disposition une attestation d'assurance reprenant les éléments indiqués aux 1, 2 et 3 ci-avant.

Le Locataire devra déclarer au plus tard sous 48 heures à son assureur, d'une part, à la Ville de Lyon, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De même, il devra porter à la connaissance de son assureur et de la Ville de Lyon, à la signature du contrat à intervenir ou en cours de contrat, tout risque découlant de son activité qui pourrait être considéré comme aggravant.

La non possession par le Locataire de ces polices d'assurances, ainsi que le non paiement des primes d'assurances entraîneront la résiliation unilatérale et sans indemnité par la Ville de Lyon de le Contrat.

ARTICLE 16 : INCESSIBILITE DES DROITS – CESSION – SOUS LOCATION

Le présent contrat étant conclu *intuitu personae*, le Locataire s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à disposition.

Il ne pourra en céder ou apporter les droits en résultant à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à titre onéreux ou gratuit, en tout ou partie, même provisoirement, à des personnes étrangères au présent contrat.

En conséquence toute sous-location, cession ou apports de ses droits à un tiers est, à peine de résiliation du présent contrat, formellement prohibé.

ARTICLE 17 : DROIT DE VISITE

La Ville de Lyon pourra mandater toute personne compétente à cet effet pour contrôler entre autres le respect par le Locataire de ses obligations.

Cette personne disposera à tout moment d'un droit de visite des locaux sans que le Locataire puisse pour quelques motifs que ce soit lui en interdire l'accès.

ARTICLE 18 : RESILIATION

18.1 Clause résolutoire

En cas de manquement ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat ou en cas de manquement et infraction aux réglementations en vigueur concernant son activité, et un mois après une mise en demeure de payer ou une sommation d'exécuter restées sans effet, le présent contrat sera résilié automatiquement, si bon semble à la ville et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Toute d'exécution après expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise, si bon semble à la Ville de Lyon.

En cas de résiliation (sauf cas de résiliation unilatérale pour des motifs d'intérêt général), Le Locataire n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux mis à dispositions ; en tant que de besoin par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

18.2 Résiliation pour des motifs d'intérêt général

La résiliation du présent contrat par la Ville de Lyon pour des motifs d'intérêt général et en dehors de toute faute du Locataire donnera lieu à une indemnisation qui sera définie ultérieurement par les parties. Elle ne saurait excéder les dépenses exposées pour l'occupation normale des locaux qui auraient dû être couvertes au terme de cette occupation, sur justificatif, à l'exclusion de tout autre chef d'indemnisation.

18.3 Résiliation de plein droit autre que pour faute



Le présent contrat sera également résilié de plein droit notamment :

- a) en cas de dissolution du Locataire, personne morale.
- b) en cas de destruction partielle ou totale des locaux par cas fortuit ou force majeure.
- c) En cas de perte par le Locataire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur.

Il pourra également être résilié par le Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve d'un préavis de 3 mois.

ARTICLE 19 : FIN DE L'OCCUPATION

A l'expiration du présent contrat ou lorsqu'il aura reçu congé, Le Locataire devra respecter les dispositions suivantes :

- a) un état des lieux comme prévu à l'article 5 sera établi.
- b) Le Locataire devra quitter les lieux après avoir restitué les clés à la date prévue à l'article Durée ou à la date d'effet du congé ou de la résiliation, faute de quoi il encourra une pénalité de 100 euros par jour de retard et son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance sans préjudice de dommages et intérêts.
- c) toutes les clés des locaux seront remises au représentant de la Ville de Lyon dûment habilité, à l'exclusion de toute autre personne, à défaut de quoi le changement de toutes les serrures et la fabrication des clés seront à la charge du Locataire.
- d) les locaux devront être vidés de tous meubles et objets, appartenant au Locataire et nettoyés. Toutes dégradations survenues du fait de l'occupation seront imputables au Locataire.
- e) Le Locataire est tenu de remettre à ses frais les lieux en l'état en enlevant les installations qu'il a montées dans les locaux loués. En cas de non-respect par le Locataire de cette obligation, la Ville de Lyon utilisera toutes les voies de droit pour faire procéder à l'enlèvement des installations et à la remise des lieux en leur état primitif aux frais du Locataire. Toutefois, le propriétaire peut s'il le juge opportun dispenser Le Locataire de cette obligation et s'approprier les installations, embellissements, améliorations édifiées dans les locaux loués sans indemnité.

ARTICLE 20 : MODIFICATIONS – TOLERANCE – INDIVISIBILITE

Le présent contrat ne pourra être modifié que par un document écrit sous forme d'avenant.

Aucune modification ne pourra être déduite, soit de la passivité de la Ville, soit de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence ou la durée, la Ville de Lyon restant toujours libre d'exiger la stricte application du présent contrat et le cas échéant, de ses éventuels avenants.

ARTICLE 21 : INFORMATIONS DE LA VILLE

Le Locataire aura l'obligation de notifier à la Ville de Lyon dans le délai d'un mois, toutes les modifications substantielles des statuts (changement de dénomination, transfert de siège social, transformation, changement de président, etc.). Il en sera de même en cas d'administration provisoire, de mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou dissolution anticipée.



Le Locataire s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la ville de Lyon tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de préjudicier le domaine privé de l'Association Diocésaine de Lyon et/ou aux droits de la Ville de Lyon.

ARTICLE 22 : COMMUNICATION

L'utilisation de photographies des lieux objet du présent contrat ou de toute autre propriété communale devra être soumise pour approbation préalable à la Ville de Lyon dûment requise à cet effet.

ARTICLE 23 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent contrat est un contrat de droit privé.

En cas de litige tendant à l'interprétation et/ou l'exécution du présent contrat qui n'aurait pu faire l'objet d'un accord amiable, le **Tribunal judiciaire de Lyon** est seul compétent.

ARTICLE 24 : ELECTION DE DOMICILE

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

- Pour la Ville de Lyon, en son Hôtel de Ville, 1 Place de la Comédie à Lyon 1^{er},
- Pour Le Locataire, en son siège social, 4, montée Cardinal Decourtray à Lyon 5^{ème}.

Fait à Lyon, en deux exemplaires, le

| | |
|--|--|
| <p>La Ville de Lyon, Pour le Maire et par délégation, L'Adjoint à la Transition écologique et Patrimoine</p> <p>Sylvain GODINOT</p> | <p>Le syndicat mixte de gestion du Conservatoire à Rayonnement Régional de Lyon Le Président,</p> <p>Patrick ODIARD</p> |
|--|--|