

## CONVENTION Abbaye des Anges, Landéda

### Entre les soussignés:

Monsieur et Madame TETREL, propriétaires de l'Abbaye des Anges à Landéda, ci-après dénommés « les Propriétaires », d'une part,

et

L'Association « Les Amis de l'Abbaye des Anges », inscrite en sous-préfecture de Brest le 01/08/2011 sous le numéro W291005141 dont le siège social se situe 555 Ar Gebog, 29870 LANDEDA représentée par Monsieur Alain DE ROECK, président en exercice, dûment autorisé aux fins des présentes et ci-après dénommée : « l'Association », d'autre part,

### Il est exposé et convenu ce qui suit:

#### Préambule

*Le site de l'Abbaye des Anges, en cours de restauration depuis 2002, est composé de plusieurs bâtiments. Les propriétaires envisagent de mettre à disposition l'église abbatiale pour y développer un projet culturel de qualité. Afin de cadrer les actions, un projet culturel est écrit en 2010 et une association se crée en 2011 pour faire vivre ce projet. Il n'y avait cependant aucun document officiel qui précisait le rôle de chacun dans ce projet et sur le site et les conditions d'utilisation des locaux mis à disposition.*

#### Convention

#### **Article 1 : Mise à disposition de locaux.**

Les « Propriétaires », visant l'objet statutaire de « l'Association » et les actions que celle-ci s'engage à réaliser, à savoir :

- l'organisation de manifestations à caractère culturel au sein de l'abbaye
- l'organisation de visites de l'abbaye,
- la mise en œuvre d'activité de recherches liées à l'histoire de l'abbaye,
- la planification de manifestations organisées par un tiers et le cas échéant par « l'Association » elle-même,
- la valorisation, la conservation et la promotion du monument aux échelles communale, intercommunale, départementale, régionale et européenne, par l'appui et la contribution des dites instances,
- le travail en partenariat avec d'autres abbayes et sites privés,
- la recherche de mécénat,
- le rayonnement touristique du site et du monument.

décident de soutenir « l'Association » dans la poursuite de ses objectifs en mettant gratuitement à sa disposition les locaux désignés à l'article 2 de la présente (cf. plans en annexe).

Il est expressément convenu :

- que la mise à disposition des locaux est subordonnée au respect, par « l'Association », des obligations fixées par la présente convention
- que si « l'Association » ne bénéficiait plus des autorisations et agréments nécessaires à son activité, cette mise à disposition deviendrait automatiquement caduque ;
- que si « l'Association » cessait d'avoir besoin des locaux ou les occupait de manière insuffisante, cette mise à disposition deviendrait caduque, après avis des « Propriétaires » par lettre Recommandée avec Avis de Réception sous un délai de 3 mois.

**Article 2 : Désignation des locaux.**

Les « Propriétaires » mettent à disposition de « l'Association » les locaux situés : *Abbaye des Anges, 470 route des Anges, l'Aber Wrach, 29870 LANDEDA* et comprenant en l'état actuel une abbatale, le terrain du cimetière des moines et la porterie. L'accès de l'entrée sera déplacé ultérieurement afin de permettre un accès direct au bâtiment cité ci-dessus.

**Article 3 : Calendrier annuel de mise à disposition des locaux**

L'utilisation des locaux mis à disposition sera soumise à un phasage des activités sur l'année afin que les activités sur le site soient coordonnées. Les deux co-signataires s'engagent donc à établir un calendrier commun de leurs activités qui sera validé au 31 décembre de l'année précédant la programmation.

Les « Propriétaires » se réservent le droit d'utiliser l'abbatale, le terrain et la porterie pendant 12 week-ends et 20 jours en semaine dans l'année et d'organiser des visites guidées du 1<sup>er</sup> au 15 juillet et du 1<sup>er</sup> au 30 septembre, dans le cadre de l'obligation légale liée aux Monuments Historiques.

**Article 4 : Etat des locaux.**

« L'Association » prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, « l'Association » déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités à sa convenance, et s'oblige à supporter la poursuite des travaux de restauration tels que définis dans l'étude préalable de Madame de Ponthaud, architecte en chef des Monuments Historiques.

« L'Association » devra les tenir ainsi pendant toute la durée de la mise à disposition et les rendre en bon état à l'expiration de la convention.

Le moment venu, « l'Association » devra également faire nettoyer et entretenir à ses frais, périodiquement et au moins une fois par an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, générateurs de chauffage, compresseurs, etc.) pouvant exister dans les locaux et fournir aux « Propriétaires » les justificatifs demandés et les homologations de sécurité des différents matériels.

**Article 5 : Destination des locaux.**

Les locaux seront utilisés par « l'Association » à usage exclusif des activités culturelles entrant dans la mise en œuvre de son projet associatif (cf. projet culturel en annexe).

Il est à ce sujet expressément convenu que tout changement à cette destination, qui ne serait pas autorisé par les « Propriétaires », entraînerait la résiliation immédiate de la présente convention.

« L'Association » s'engage, en outre, à solliciter les autorisations et agréments nécessaires à l'organisation des manifestations.

**Article 6 : Entretien des locaux.**

« L'Association » devra aviser immédiatement les propriétaires de toute réparation à la charge de ces derniers dont elle sera à même de constater la nécessité sous peine d'être tenue responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

**Article 7 : Transformation et embellissement des locaux.**

Si des travaux, destinés à permettre l'activité de « l'Association » devaient être réalisés par « l'Association », ils le seraient suivant les règles de l'art et conformément aux réglementations relatives à la sécurité, l'urbanisme et l'hygiène. Ils devront en outre, dès le stade de leur projet, être soumis pour accord préalable aux « Propriétaires », sans préjudice des autorisations formelles à obtenir par ailleurs (architecte des bâtiments de France, permis de construire, autorisation d'ouverture de la commission locale de sécurité, etc.). Tous les aménagements et installations faits par « l'Association » deviendront, sans indemnité, propriété de Monsieur et Madame Tétré à la fin de l'occupation, à moins qu'ils ne préfèrent que les lieux soient rétablis dans leur état primitif.

Par ailleurs, « l'Association » souffrira, sans indemnité, les travaux qui pourraient être entrepris par les « Propriétaires », pour quelque raison que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

**Article 8 : Cession et sous-location.**

La présente convention étant consentie intuitu personae et en considération des objectifs décrits ci-dessus, toute cession de droits en résultant est interdite.

De même, « l'Association » s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, même temporairement.

**Article 9 : Durée et renouvellement.**

La présente convention est conclue pour une durée de 10 années à compter du 01/03/2013.

Une révision – par avenant – peut être engagée tous les ans à la demande de l'un des deux co-signataires afin de la rendre en adéquation avec les projets des « Propriétaires » et de « l'Association » et l'évolution de la restauration du bâti.

**Article 10 : Charges, impôts et taxes.**

Les charges et frais (nettoyage, gardiennage, entretien, eau, gaz, électricité, chauffage et autres consommables) seront supportés par « l'Association » et les propriétaires, respectivement en raison de leurs activités. Ils s'obligeront chacun à se remettre les locaux libres et propres.

Les impôts et taxes relatifs à la propriété seront supportés par les « Propriétaires ».

Les impôts et taxes relatifs à l'activité de « l'Association » seront supportés par cette dernière.

**Article 11 : Redevance**

La présente mise à disposition est consentie à titre gracieux à « l'Association » par les propriétaires pendant la durée de la convention.

**Article 12 : Assurances.****12-1 Obligations des propriétaires**

Pour les équipements, meubles et matériels appartenant aux « Propriétaires », ceux-ci déclarent être assurés ou faire leur affaire de tous dommages causés aux équipements meubles et matériels leur appartenant dans les lieux objets des présentes, pour tout dommage consécutif à l'incendie, explosion et risques assimilés, dégâts des eaux, vols et risques habituels couverts par une police multirisque usuelle.

Les « Propriétaires » déclarent être assurés pour tous les dommages subis ou causés de leur fait et de celui des personnes dont ils répondent et qui pourraient être amenées à intervenir dans les locaux de l'Abbaye des Anges. Dans cette hypothèse, en ce qui concerne les biens décrits à l'article 2 et relevant de la mission de « l'Association », ils déclarent, en cas de sinistre, avec ses assureurs subrogés, renoncer à tous recours envers « l'Association » et leurs assureurs.

**12-2 Responsabilité et assurance de « l'Association »****Les biens confiés à « l'Association » dans le cadre du contrat**

Pour les dommages causés aux biens confiés à « l'Association » et indirectement aux autres parties de la propriété, cette dernière devra avoir contracté les assurances couvrant tous les dommages, incendie, explosion, dégâts des eaux, ainsi que les dommages consécutifs à des risques spéciaux (tempête, grêle, etc.) résultant de l'exploitation de l'établissement, l'ensemble de ces risques devant être couvert par une police d'assurance auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, tant pour les biens immobiliers que mobiliers.

Pour les équipements, meubles et matériels appartenant à « l'Association », celle-ci déclare être assurée ou faire son affaire de tous dommages causés aux équipements meubles et matériels lui appartenant dans les lieux objets des présentes, pour tout dommage consécutif à l'incendie, explosion et risques assimilés, dégâts des eaux, vols et risques habituels couverts par une police multirisque usuelle.

#### **Obligations de « l'Association » en cas de sinistre**

« L'Association » doit prendre toutes dispositions pour qu'il y ait le moins d'interruption possible dans l'exécution du service, que ce soit du fait du sinistre ou du fait des travaux de remise en état engagés à la suite du sinistre.

En cas de sinistre affectant les immeubles et équipements, l'indemnité versée par les compagnies est intégralement affectée à la remise en état, sans affecter en rien l'estimation de la valeur des biens avant le sinistre.

Les travaux de remise en état doivent commencer immédiatement après le sinistre, sauf cas de force majeure ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des expertises.

#### **Obligations des co-signataires en cas de sinistre**

Dans le cadre de l'utilisation des locaux par les « Propriétaires », ces derniers renoncent, en cas d'incendie, d'explosion et risques annexes, à tout recours contre « l'Association ».

Réciproquement, lors de l'utilisation par ses soins, « l'Association » renonce, pour ces mêmes risques, à exercer tout recours contre les « Propriétaires ».

#### 12-3 Responsabilité civile de « l'Association »

L'association devra s'assurer en police responsabilité civile pour dommage au tiers et à ses membres qui pourraient survenir lors de l'utilisation des locaux par ses soins, afin qu'aucun recours ne puissent être exercé à l'encontre des propriétaires

#### 12-4 Clauses générales

Il doit être prévu dans le ou les contrats d'assurances souscrits par « l'Association », ou le cas échéant par les « Propriétaires », que :

- les compagnies d'assurance ont communication des termes spécifiques du présent contrat afin de rédiger en conséquence leurs garanties ;
- les compagnies ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article L 113-3 du code des assurances, pour retard de paiement des primes de la part de « l'Association », que trente jours après la notification aux « Propriétaires » de ce défaut de paiement. Les « Propriétaires » ont la faculté de se substituer à « l'Association » défaillant pour effectuer ce paiement sans préjudice de son recours contre « l'Association ».

Chaque année, avant la date d'échéance du contrat d'assurance, « l'Association » doit procéder à une réactualisation des garanties.

#### 12-5 Justification des assurances

Toutes les polices d'assurance doivent être communiquées aux « Propriétaires ». « L'Association » lui adresse à cet effet, dans un délai de trois mois à dater de leur signature, chaque police et avenant signés par les deux parties.

Les « Propriétaires » peuvent en outre, à toute époque, exiger de « l'Association » la justification du paiement régulier des primes d'assurance.

Toutefois, cette communication n'engage en rien la responsabilité des « Propriétaires » pour le cas où, à l'occasion du sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

**Article 13 : Responsabilité et recours.**

« L'Association » sera personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres, de ses préposés ou des publics présents.

« L'Association » répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition dont elle aura la jouissance et commises tant par elle que par ses membres ou préposés, ou toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte ou des publics présents.

**Article 14 : Obligations générales de « L'Association ».**

Les obligations suivantes devront être observées par les membres de « L'Association », de même que par les personnes qu'elle aura introduites ou laissées introduire dans les lieux :

- ils s'interdiront, conformément à la loi, tout acte à caractère raciste, antisémite ou xénophobe et tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Ils useront paisiblement de la chose occupée, avec le souci de respecter la tranquillité et le repos du voisinage,
- ils n'utiliseront pas d'appareils dangereux, ne détiendront pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité,
- ils ne devront pas se livrer à des actes d'ivrognerie ou d'immoralité notoirement scandaleuse,
- ils observeront les règlements sanitaires départementaux,
- ils observeront les réglementations nationales et locales concernant les débits de boissons,
- ils respecteront le règlement intérieur.

Toutes ses activités devront respecter le caractère spécifique et historique de l'Abbaye.

**Article 15 : Obligations particulières de « L'Association ».**

En contrepartie de la mise à disposition gratuite qui lui est consentie, « L'Association » s'engage expressément à :

- mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs fixés ;
- fournir chaque année un compte rendu d'exécution de la réalisation des objectifs prévus ;
- fournir chaque année son bilan et son compte de résultat ;
- fournir chaque année un budget prévisionnel ;
- valoriser et comptabiliser dans ses écritures comptables la jouissance gratuite des locaux mis à disposition.

**Article 16 : Visite des lieux.**

« L'Association » devra laisser les « Propriétaires » pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer, entretenir l'immeuble et permettre les visites légales du site ainsi que pendant les 12 week-ends et 20 jours en semaine pendant lesquels les propriétaires se sont réservés la jouissance de l'abbaye.

**Article 17 : Résiliation.**

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une des obligations contenues dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi par l'autre partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter et testée sans effet.

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de dissolution de « L'Association » ou par la destruction des locaux par cas fortuit ou de force majeure.

**Article 18 : Avenant à la convention.**

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

**Article 19 : Election de domicile.**

Pour l'exécution de la présente convention et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile :

- pour les « Propriétaires », à leur domicile, Monsieur et Madame TETREL, 24 bis rue Greuze, 75 116 PARIS
- pour « l'Association », au domicile de son Président, Monsieur Alain DE ROECK, 8 rue Camille Tahan, 75 018 PARIS

Tous litiges résultant de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du tribunal de Brest

Fait à Landéda, le 1<sup>er</sup> mars 2013

***Les propriétaires de l'abbaye des Anges***

Monsieur Tétrel

Madame Tétrel

***Pour l'association « Les Amis de l'Abbaye des Anges »***

Monsieur de Roeck, Président

**Annexes complémentaires :**

- Annexe 1 : plan des locaux
- Annexe 2 : projet culturel de l'association « Les Amis de l'Abbaye des Anges »
- Annexe 3 : étude préalable de Madame Marie-Suzanne de Ponthaud, architecte en chef des Monuments Historiques