

**RESIDENCE BONVOISIN
158 ROUTE DE DARNETAL/2 RUE DES URSULINES
CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
CONVENTION DE GESTION ET D'ENTRETIEN**

° ° °

**SERVICE DES AFFAIRES
FONCIERES ET DOMANIALES**

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Monsieur Yvon ROBERT, Adjoint au Maire de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Madame le Maire portant délégation en date du 5 mai 2008 et de la délibération du 25 septembre 2009 autorisant la signature de la convention,

D'UNE PART,

ET :

Le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) situé 2, rue de Germont à ROUEN, représenté par Madame Caroline DUTARTE, Vice-Présidente, agissant en cette qualité en vertu d'une décision du Conseil d'Administration du..... ,

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

I – EXPOSE

Par acte du 21 juillet 1975, la Ville a consenti à la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie (S.E.M.I.N.O.R.) un bail emphytéotique afin d'édifier route de Darnétal/rue des Ursulines, sur les parcelles EK sous les numéros 154 et 155, une résidence pour personnes âgées.

La fin des remboursements des emprunts souscrits par la S.E.M.I.N.O.R. pour la construction de la résidence autorise la Ville à résilier le bail emphytéotique et à reprendre le bien en pleine propriété.

La gestion de la résidence est désormais confiée au Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) et il convient donc qu'une convention de gestion et d'entretien soit signée entre le C.C.A.S. et la Ville de ROUEN.

La mission confiée au C.C.A.S. est par ailleurs définie dans une convention d'objectifs qui sera annexée à la présente convention.

II - CONVENTION

Article 1er – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville de ROUEN confie la gestion du foyer-logement dit « Résidence BONVOISIN » situé 158, route de Darnétal et cadastré en sections EK sous les numéros 154 et 155 au Centre Communal d'Action Sociale.

La résidence comporte :

- 68 appartements, dont 61 de 29m² et 7 de 32 m²
- un logement de fonction de 76m²
- des locaux collectifs (accueil, salons, restaurant, bureaux, chambre de garde, salon de coiffure, ...)
- un jardin
- des places de stationnement.

Sont joints en annexe un plan cadastral et un plan des locaux.

1.2 – Destination

La résidence est destinée à l'accueil de personnes âgées autonomes. C'est un établissement médico-social, de type foyer logement, destinée à l'hébergement de personnes âgées de plus de 60 ans.

Article 2 – DUREE

La présente convention est conclue pour une durée d'une année, reconductible. Sa durée totale ne pourra excéder cinq années. La convention prend effet à la date du 1er janvier 2010.

Article 3 - REDEVANCE

La valeur locative annuelle des locaux, objets des présentes, est estimée à€.

Le C.C.A.S. ne réglera aucune redevance.

Article 4 - CONDITIONS GENERALES

4.1 – Le C.C.A.S. s’engage à utiliser les locaux conformément à l’usage défini à l’article 1 ci-dessus. Aucune autre utilisation ne pourra être faite sans l’accord écrit et préalable de la Ville.

4.2 – Il s’engage de manière générale à utiliser les locaux en bon père de famille et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

4.3– Il ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la présente convention.

4.4 – Le C.C.A.S. est autorisé à louer les appartements destinés à l’hébergement des personnes âgées accueillies.

4.5 – Il est tenu de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l’exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

4.6 – Il se conformera aux règles d’utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

Article 5 - POLICE - HYGIENE - SECURITE

5.1 Réglementation générale

Le C.C.A.S. s’engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

Il fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d’hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

5.2 Etablissement recevant du public

Les locaux mis à disposition étant destinés à accueillir du public, il est expressément rappelé que ceux-ci doivent être en permanence en situation de conformité avec les dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l’habitation relatives aux établissements recevant du public ainsi qu’avec les prescriptions du règlement de sécurité ou demandes de la commission de sécurité.

S’agissant des aménagements intérieurs, il veillera à s’assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

Il informera la Ville dans les meilleurs délais de toute modification de nature à avoir une incidence sur le classement de son activité au regard de la réglementation incendie.

Article 6 – ACCUEIL DE TIERS – UTILISATIONS PAR LA VILLE

sans objet

Article 7 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

7.1 - Responsabilité

Le C.C.A.S. assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans les locaux.

Il répond seul des dommages de toute nature subis par ses membres, les publics accueillis ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 5 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Il est également convenu d'une façon expresse entre l'occupant et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux.

7.2 - Assurances

Le C.C.A.S. doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées dans les locaux.

Il lui appartient également de faire assurer, par une compagnie solvable, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition.

La police souscrite couvrira ses biens meubles, les activités pratiquées dans les locaux, sa responsabilité locative, sa responsabilité à l'égard des cooccupants de l'immeuble et des tiers.

L'occupant s'engage à produire à toute réquisition de la Ville les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance et à chaque échéance pour toute la durée de l'occupation des locaux.

En cas de sinistre, l'occupant ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

Article 8 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

8.1 – Entretien

L'occupant s'engage à réaliser tous les travaux d'entretien courant dans les lieux mis à disposition : parties communes et appartements.

Le C.C.A.S., dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la Ville de toute détérioration ou anomalie.

En cas de manquement à cette obligation d'entretien, la Ville peut, un mois après mise en demeure restée sans effet, faire réaliser les réparations aux frais, risques et périls de l'occupant.

Une liste des contrats de maintenance des différents équipements est jointe à la présente convention.

La Ville assure l'entretien des espaces verts.

La Ville prend à sa charge les travaux de gros entretien et les grosses réparations, notamment celles relatives au clos et au couvert.

Le C.C.A.S. versera à la Ville le montant des provisions de gros entretien « P.G.E. » permettant le remboursement des dépenses engagées par la Ville pour les travaux de gros entretien.

8.2 – Travaux - Transformations

L'occupant ne peut réaliser aucun travaux ni apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux sans avoir prévenu la Ville et avoir préalablement obtenu un accord écrit.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme de la convention.

8.3 – Travaux réalisés par la Ville

L'occupant devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Article 9 – CHARGES

Le C.C.A.S. prend à sa charge ses fluides, les frais de téléphonie et les impositions.

Article 10 - RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

10.1 – Chacune des parties pourra résilier la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un délai de préavis de trois mois avant la fin souhaitée de la mise à disposition.

10.2 – La présente convention peut être résiliée par la Ville à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception en cas d'inexécution par l'occupant de l'une quelconque de ses obligations et notamment de ses obligations en matière de sécurité. Cette résiliation interviendra de plein droit à défaut pour l'occupant d'avoir satisfait à ses obligations un mois après réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation, pour quelque raison que ce soit, ne donnera lieu à aucune indemnisation.

Article 11 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

Au terme de la présente convention, les parties décideront d'un commun accord de la prolonger ou non. Dans l'affirmative une nouvelle convention sera signée entre les parties.

A l'expiration de la convention l'occupant devra remettre les locaux en parfait état d'entretien.

A défaut, la Ville se réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais de l'occupant, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

En aucun cas, la Ville ne devra verser une quelconque indemnité.

Article 12 - ETAT DES LIEUX - VISITES

12.1 – Il a été dressé un état des lieux lors de la signature de la présente convention. Il sera effectué un état des lieux en fin de convention.

12.2 – La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant de la présente convention.

Fait à Rouen, le

**Pour le Maire,
Par délégation**

Pour le C.C.A.S.

**Yvon ROBERT
Premier Adjoint chargé
de l'Urbanisme et du Logement**