

**IMMEUBLES 170, RUE DE CONSTANTINE, 10, RUE MANCHON FRERES,  
30, RUE MALOUET, 106, RUE DE GESSARD  
S.A. D'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE  
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION**

° ° °

**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES  
SERVICE DE L'ACTION  
ET DU CONSEIL JURIDIQUES**

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 02 juillet 2010 autorisant la signature de la convention,

D'UNE PART,

ci-après dénommée LA VILLE,

ET :

La S.A. d'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE dont le siège est situé à YVETOT (76194 CEDEX) 5, rue Saint-Pierre – BP 158, représenté par M....., ..... , agissant en cette qualité en vertu de .....

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommée LE PRENEUR,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

## I – EXPOSE

La Ville de ROUEN a acquis, via l'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F. Normandie), trois maisons d'habitation situées 170, rue de Constantine – 10, rue Manchon Frères – 30, rue Malouet à ROUEN à titre de réserves foncières dans le cadre de la Z.A.C. Luciline ainsi que dans le périmètre de la future gare d'agglomération.

La Ville est subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire et est donc notamment autorisée à consentir sur tous les biens acquis par l'E.P.F. Normandie des concessions temporaires.

La Ville a par ailleurs acquis une propriété située 106, rue de Gessard.

Ces maisons, qui ne sont pas concernées immédiatement par les aménagements liés aux projets d'urbanisme, pourraient accueillir temporairement du logement social.

La S.A. d'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE s'étant déclarée intéressée pour assurer la gestion directe des biens précités, il convient qu'une convention fixant les conditions de mise à disposition soit signée entre cette société et la Ville de ROUEN.

## II - CONVENTION

### Article 1er – OBJET

#### 1.1 - Désignation

La Ville de ROUEN met à la disposition de la S.A.d'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE quatre maisons d'habitation :

- 170, rue de Constantine – parcelle KW 51
  - Rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine aménagée (éléments hauts et bas), une salle d'eau (lavabo-WC-douche), une salle avec cheminée et départ de l'escalier qui mène à l'étage
  - Premier étage : une chambre
  - Deuxième étage : une chambre mansardée
  - Superficie : environ 65 m<sup>2</sup>
  - Tout à l'égout, eau, électricité, chauffage électrique individuel par radiateurs
  - Huisseries PVC sauf cuisine
  - Volets extérieurs
- 10, rue Manchon Frères – parcelle KW 90
  - Rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine aménagée, un séjour, deux chambres, une salle de bains,
  - Un grenier
  - Un sous-sol sur toute la superficie de la maison avec garage
  - Superficie : 65 m<sup>2</sup>
  - Tout à l'égout, eau, électricité, chauffage central au gaz de ville
- 30, rue Malouet = parcelle MR 159
  - Rez-de-chaussée : une cuisine, un séjour, un WC, une salle de bains (baignoire-lavabo)
  - Premier étage : deux chambres, un cabinet de toilettes (WC-lavabo)
  - Deuxième étage : deux chambres
  - Une remise, un garage
  - Superficie : environ 110 m<sup>2</sup>
  - Tout à l'égout, eau, gaz, électricité, chauffage central au gaz
- 106, rue de Gessard = HZ 42
  - Rez-de-chaussée : une cuisine, un séjour, une salle de bains avec WC
  - Premier étage : une chambre

Deuxième étage : une chambre  
Superficie : environ 65 m<sup>2</sup>  
Tout à l'égout, eau, gaz, électricité, chauffage au gaz

Un plan cadastral de chaque bien est joint en annexe.

#### 1.2 – Destination

Ces trois maisons sont destinées à accueillir du logement social de type P.L.U.S., à savoir un logement financé par un Prêt Locatif à Usage Social à des conditions de ressources des locataires et de loyers.

Le preneur est chargé de la gestion des occupations et de tous les contacts avec les occupants.

#### Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions des articles 10 et 11 ci-après, la présente convention est conclue pour une durée de cinq années. A l'issue des cinq années, s'il s'avère que les projets d'aménagement ne sont pas arrivés à terme et permettent la prolongation des occupations, les parties pourront convenir d'un commun accord de continuer la mise à disposition d'un ou plusieurs biens pour une nouvelle durée qu'il conviendra de définir.

Elle prend effet à la date du ..... pour se terminer le .....

#### Article 3 - LOYER

La mise à disposition est consentie sans contrepartie de loyer pendant la durée des cinq années qui correspond à la durée d'amortissement des travaux d'investissement réalisés par le preneur.

A l'issue de cette durée, s'il s'avérait que la mise à disposition était prolongée, le preneur s'acquitterait alors d'un loyer.

#### Article 4 - CONDITIONS GENERALES

4.1 – Le preneur prend les lieux loués en l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Il déclare être informé de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement ; il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

4.2 – Le preneur 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.

4.3 – Le preneur s'engage de manière générale à utiliser les locaux mis à sa disposition en bon père de famille et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

4.4 – Le preneur ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la présente convention. Il est autorisé à sous-louer les biens mis à sa disposition afin d'accueillir du logement social. Le preneur bénéficiant d'une convention d'occupation précaire, les personnes hébergées devront également bénéficier d'un bail précaire.

4.5 – Le preneur 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 – Le preneur se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

4.7 – Le preneur est autorisé à percevoir des loyers et des charges sur les occupants qu'il aura mis dans les lieux.

#### Article 5 - POLICE - HYGIENE - SECURITE

Le preneur 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.

Le preneur fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition.

#### Article 6 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

##### 6.1 - Responsabilité

Le preneur assume la pleine et entière responsabilité des personnes accueillies dans les locaux mis à sa disposition.

Il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

##### 6.2 - Assurances

Le preneur doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels.

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. Il devra veiller à ce que les personnes qui seront hébergées dans les trois maisons soient assurées en tant que locataires.

Le preneur 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.

Il fait son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurances couvrant les pertes d'exploitation.

En cas de sinistre, le preneur ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

#### Article 7 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

### 7.1 – Entretien

Le preneur s'engage à maintenir les lieux mis à sa disposition en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Il assure, à ce titre l'ensemble des réparations locatives telles que définies par les articles 1730, 1731 et 1754 et le Décret n°87-712 du 26 août 1987.

La Ville, quant à elle, ne sera tenue qu'aux grosses réparations relatives au clos et au couvert.

Le preneur dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

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 du preneur.

### 7.2 – Transformations

Le preneur ne peut apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des maisons mises à sa disposition sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit de la Ville.

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge du preneur.

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.

### 7.3 – Travaux réalisés par la Ville

Le preneur 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 8 – CHARGES – FISCALITE

### 8.1 - Charges

Le preneur prend à sa charge tous les abonnements et consommations de fluides : eau, électricité, gaz.

Le preneur est tenu au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le Décret n°87-713 du 26 août 1987.

### 8.2 – Fiscalité

Le preneur rembourse le montant des impositions.

## Article 9 - RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

9.1 – 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 pour le preneur et moyennant un préavis de six mois pour la Ville. Les loyers et charges restent dues jusqu'au terme du préavis.

9.2 – 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. Cette résiliation interviendra de plein droit à défaut pour le preneur 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 ne donnera lieu à aucune indemnisation.

#### Article 10 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

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

Le preneur devra remettre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libre de tous biens meubles ou encombrants.

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

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

Le preneur devra veiller au départ des occupants. La Ville apportera son aide au preneur dans la recherche d'autres logements.

#### Article 11 - ETAT DES LIEUX - VISITES

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.

#### Article 12 – LITIGES

Les parties conviennent de mettre en oeuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de l'interprétation de cette convention. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis aux tribunaux de ROUEN compétents.

Fait à Rouen, le

Pour le Maire,  
Par délégation

Pour la S.A. d'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE.

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