

IMMEUBLE 30, RUE MALOUET
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

° ° °

DIRECTION DU PATRIMOINE BATI

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Madame Fatima EL KHILI, Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme et du patrimoine bâti de ladite Ville, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 21 juillet 2020 et de la **délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2021** autorisant la signature de la présente convention,

ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET :

La S.A. d'H.L.M. (Société Anonyme d'habitation à loyers modérés) LOGEAL IMMOBILIERE dont le siège social est situé 5 rue Saint Pierre – BP 158 – 76194 YVETOT, représentée par Monsieur Philippe LEROY, agissant en qualité de Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substitution, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 29 septembre 2010,

ci-après dénommée « le preneur »

D'AUTRE PART,

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), une maison à usage d'habitation située 30 rue Malouet à ROUEN à titre de réserve foncière dans le cadre du périmètre de la future gare d'agglomération, qu'elle met à disposition de la S.A. d'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE depuis 2010.

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.

Par convention en date du 18 septembre 2017, la Ville a mis cette maison à la disposition de la S.A. d'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE afin d'y accueillir temporairement du logement social. La convention fixant les conditions de cette occupation est arrivée à échéance, la S.A. d'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE a souhaité continuer la gestion de ce bien.

Dans la mesure où la Ville de Rouen ne maîtrise pas, à ce jour la totalité du projet d'urbanisme, il a été décidé de prolonger cette occupation pour une durée de trois ans. Il convient donc qu'une nouvelle convention soit signée entre la Ville de Rouen et la S.A. D'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE.

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 une maison d'habitation située 30 rue Malouet à ROUEN, cadastrée en section MR sous le numéro 159.

La maison, d'une superficie de 110 m², se décompose comme suit :

- Un rez-de-chaussée comprenant une cuisine, un séjour, un WC, une salle de bains (baignoire-lavabo),
- Un premier étage comprenant deux chambres, un cabinet de toilettes (WC-lavabo),
- Un deuxième étage comprenant deux chambres.
- Une remise et un garage.

Tout à l'égout, eau, gaz, électricité, chauffage central au gaz.

Un plan cadastral est joint en annexe.

1.2 – Destination

Cette maison est destinée à accueillir du logement social de type P.L.U.S., à savoir un logement financé par un Prêt Locatif à Usage Social et sous conditions de ressources des locataires.

Le preneur est chargé de la gestion de l'occupation et de tous les contacts avec les occupants.

Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions des articles 9 et 10 ci-après, la présente convention prend effet à compter de sa date de signature et est conclue pour une durée de trois ans. A l'issue, s'il s'avère que les projets d'aménagement ne sont pas arrivés à terme et permettent la prolongation de l'occupation, les parties pourront convenir d'un commun accord de continuer la mise à disposition du bien pour une nouvelle durée qu'il conviendra de définir.

Dans l'affirmative et conformément à l'article 10 de la présente convention, une nouvelle convention sera signée entre les parties.

Article 3 - LOYER

La valeur locative des locaux, objets des présentes, est basée sur le montant des loyers perçus par le preneur, soit un loyer annuel de 6.600,36 €, déduction faite des frais de gestion du preneur d'un montant annuel de 850 € ainsi que des dépenses d'entretien courant qui pourraient être générés sur le logement, provision annuelle de 1.003,70 €. Le loyer annuel s'élèvera donc à un montant de 4.746,66 €.

Chaque année le loyer sera révisé en fonction de l'évolution du montant des loyers perçu par le preneur ainsi que le montant des dépenses engagées par le preneur.

Les loyers sont payables mensuellement auprès du Centre des Finances Publiques de Rouen Métropole situé au 86 boulevard d'Orléans 76037 Rouen Cedex au vu des avis de loyers qui sont adressés au preneur.

Article 4 – CHARGES – FISCALITE

4.1 – 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.

4.2 – Fiscalité

Le preneur rembourse le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et prend à sa charge le paiement de la taxe d'habitation.

Article 5 - CONDITIONS GENERALES

5.1 – 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 pour en être déjà occupant ; il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

5.2 – 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.

5.3 – Le preneur s'engage de manière générale à utiliser raisonnablement les locaux mis à sa disposition et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

5.4 – 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. La Ville sera informée des personnes hébergées. Le preneur bénéficiant d'une convention d'occupation précaire, les personnes hébergées doivent également bénéficier d'un bail précaire.

5.5 – 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.

5.6 – Le preneur doit se conformer aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

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

Article 6 - 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 fait son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition.

Article 7 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

7.1 – Responsabilité

Le preneur assume la pleine et entière responsabilité des personnes accueillies dans les locaux mis à sa disposition et doit veiller à ce que leur comportement ne nuise pas au lieu ni à son voisinage.

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

7.2 – 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 hébergées 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 8 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

8.1 – 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, y compris les réparations et le remplacement des mobiliers et équipements présents dans la cuisine, s'il le souhaite. Il doit fournir annuellement les contrats d'entretien des équipements ainsi que l'attestation de ramonage.

La Ville, quant à elle, n'est 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.

8.2 – 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 sont 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.

8.3 – Travaux réalisés par la Ville

Le preneur doit 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 - RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

9.1 – Chacune des parties peut résilier la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un délai de préavis d'un mois avant la fin souhaitée de la mise à disposition pour le preneur et moyennant un préavis de trois mois pour la Ville. Les loyers et charges restent dus 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 le preneur 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.

En aucun cas, la résiliation ne donnera lieu à 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 doit veiller au départ des occupants à l'expiration de la convention, sans qu'aucun maintien dans les lieux ne soit possible.

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 au tribunal administratif de Rouen.

Fait à Rouen en deux exemplaires originaux, le

Pour le Maire et par délégation

Fatima EL KHILI
Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme
et du patrimoine bâti

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

Philippe LEROY
Directeur Général