

IMMEUBLE 45 RUE SAINT-JULIEN
ASSOCIATION NORMANDE POUR LE LOGEMENT ET
L'ACCUEIL DES JEUNES TRAVAILLEURS

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

° ° °

ENTRE :

La Ville de Rouen représentée par Madame Fatima EL KHILI, Adjointe au Maire Déléguée en charge de l'urbanisme et du patrimoine bâti de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Monsieur le Maire portant délégation en date du 5 mai 2023 et de la délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2023 autorisant la signature de la présente convention,

ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET :

L'Association Normande pour le Logement et l'Accueil des Jeunes Travailleurs (A.N.L.A.J.T.) dont le siège est situé à Rouen (76100), 47 rue d'Elbeuf, représentée par Madame Véronique HADER, en sa qualité de Directrice associative, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 21 mars 2005,

ci-après dénommée « l'association »

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :**I – EXPOSE**

La Ville de Rouen est propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation situé 45 rue Saint Julien à Rouen, acquis à titre de réserve foncière dans le cadre du projet de restructuration de l'îlot à l'angle des rues Saint Julien et Couture. Cette propriété est mise à disposition de l'Association Normande pour le Logement et l'Accueil des Jeunes Travailleurs (A.N.L.A.J.T.) depuis 2013 afin d'y accueillir du logement social.

La convention du 29 janvier 2021 signée entre la Ville de Rouen et l'A.N.L.A.J.T., qui prolongeait l'occupation jusqu'au 31 décembre 2023 vient à échéance.

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 l'A.N.L.A.J.T. et la Ville de Rouen.

II – CONVENTION**Article 1er – OBJET****1.1 - Désignation**

La Ville de Rouen met à la disposition de l'A.N.L.A.J.T. un immeuble à usage d'habitation situé 45, rue Saint-Julien à Rouen, cadastré en section MX sous le numéro 92.

La maison, d'une superficie de 68 m², se décompose comme suit :

- Un rez-de-chaussée comprenant un séjour et une cuisine,
- Un étage comprenant deux chambres, une salle de bains avec WC,
- Une véranda – un jardin avec appentis.

Chauffage gaz.

1.2 – Destination

Cette maison est destinée à accueillir du logement social.

L'A.N.L.A.J.T. est chargée 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 la date du 1^{er} janvier 2024. Elle prendra fin le 31 décembre 2026.

Il est ici précisé que conformément à l'article L.221.2 du code de l'urbanisme, ledit bien étant une réserve foncière, il ne peut faire l'objet que d'une concession temporaire qui ne confère au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Article 3 - LOYER

Le loyer annuel actuel, après diverses révisions, s'élève donc à un montant de 4.476,40 € (soit 373,03 € / mois).

Ce montant sera révisé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). L'indice de référence est celui du 2^{ème} trimestre 2023 qui s'élève à 140,59.

Le loyer est réglé mensuellement d'avance auprès du Centre des Finances Publiques de Rouen Métropole situé 86 boulevard d'Orléans, 76037 Rouen Cedex, au vu des avis à payer qui seront adressés chaque mois à l'association. L'association a la possibilité de payer son loyer par prélèvement automatique.

Article 4 – CHARGES - FISCALITE

L'association prend en charge tous les abonnements et consommations de fluides ainsi que la thermie.

L'association est tenue au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le décret n°87-713 du 26 août 1987.

L'association rembourse le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. La taxe d'habitation est également à sa charge ou celle des occupants.

Article 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION

5.1 – L'association déclare être informée de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement pour en être déjà occupante. Elle contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

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

5.4 – Elle ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la présente convention. Elle est autorisée à sous-louer les biens mis à sa disposition afin d'accueillir du logement social. La Ville sera informée des personnes hébergées. L'association bénéficiant d'une convention précaire, les personnes hébergées doivent également bénéficier d'un bail précaire. A la fin de la convention, le cas échéant, l'association fera son affaire personnelle du relogement de la ou des personne(s) hébergé(es) dans le bien mis à sa disposition, sans que la Ville de Rouen ne soit inquiétée à ce sujet.

5.5 – Elle est tenue 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 – L'association se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville. L'association veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues.

5.7 – L'association est autorisée à percevoir des loyers et des charges sur les occupants qu'elle aura mis dans les lieux.

Article 6 – POLICE – HYGIENE – SECURITE

6.1 – Règlementation générale

L'association 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.

L'association 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.

6.2 – Etablissement recevant du public

Les locaux mis à disposition ne sont pas destinés à accueillir du public.

Article 7 – RESPONSABILITE - ASSURANCE

7.1 Responsabilité

L'association assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans les locaux mis à sa disposition.

Elle répond seule des dommages de toute nature subis par ses membres ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non-respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 6 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Toute dégradation de son fait fera l'objet d'une facturation qui lui sera adressée et qu'elle sera tenue de régler auprès de la Trésorerie Rouen Métropole 86, Boulevard d'Orléans à Rouen.

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

7.2 – Assurances

L'association 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.

L'association s'engage à produire chaque année les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes.

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

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

Article 8 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

8.1 – Entretien

L'association 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. Elle 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. Elle doit fournir annuellement les contrats d'entretien des équipements présents dans les lieux ainsi que l'attestation de ramonage.

Le remplacement des piles des détecteurs de fumée est également à sa charge.

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

L'association, 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 de l'occupant.

8.2 – Travaux – Transformations

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

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge de l'association.

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'association 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 – 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 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 l'association de l'une quelconque de ses obligations. Cette résiliation interviendra de plein droit à défaut pour l'association d'avoir satisfait à ses obligations un mois après réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

10.3 – La présente convention prendra fin de plein droit en cas de sinistre et/ou dégradation rendant l'immeuble impropre à sa destination.

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

Article 10 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

Compte tenu des projets d'aménagement sur le secteur, la convention prendra fin à la date du 31 décembre 2025. Elle ne pourra être reconduite et en aucun cas le preneur ne pourra prétendre à son maintien dans les lieux.

A l'expiration de la convention, l'association devra remettre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libres de tous biens meubles ou encombrants.

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

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

L'association doit veiller au départ des occupants.

S'il s'avérait que les travaux d'aménagement du secteur n'étaient pas aboutis à l'issue des trois années et permettaient de proroger la mise à disposition du bien, les parties conviendraient d'un commun accord de prolonger ou non l'occupation. Une nouvelle convention serait alors signée entre les parties.

Article 11 - ETAT DES LIEUX – VISITES

11.1 – Un état des lieux de sortie sera effectué contradictoirement à l'échéance de la convention.

11.2 – 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.

Article 12 – LITIGES

Les parties conviennent de mettre en œuvre 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 en deux exemplaires originaux à Rouen, le

Pour le Maire et par délégation,

Pour l'association,

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

**Véronique HADER
Directrice**