

IMMEUBLES 81A-81C-81G AVENUE DU MONT RIBOUDET
ASSOCIATION NORMANDE POUR LE LOGEMENT ET L'ACCUEIL DES JEUNES
TRAVAILLEURS
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

o o o

**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 19 décembre 2008 autorisant la signature de la convention,

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
....., représenté par M.....,
....., 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

La Ville de ROUEN a acquis, via l'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.

Normandie), trois maisons d'habitation situées 81A-81C-81G, avenue du Mont-Riboudet à ROUEN à titre de réserve foncière dans le cadre de la Z.A.C. Luciline.

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.

Ces maisons, qui ne sont pas concernées immédiatement par les aménagements liés à la ZAC, pourraient accueillir temporairement du logement social.

L'Association Normande pour le Logement et l'Accueil des Jeunes Travailleurs (A.N.L.A.J.T.) 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 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. trois maisons d'habitation situées 81A-81C-81G avenue du Mont-Riboudet à ROUEN. A chacune de ces maisons est attribuée une parcelle située de l'autre côté de la ruelle, sur laquelle est édifiée une buanderie.

- Maison n°81A = parcelles KW 213 et 206
Rez-de-chaussée : une salle à manger et une cuisine ouverte
Premier étage : un palier, une chambre, une salle de bains (WC)
Deuxième étage : un palier, une chambre mansardée
Superficie : 60,74m²
Tout à l'égout, eau, électricité,
- Maison n°81C = parcelles KW 215 et 203
Rez-de-chaussée : un séjour avec cuisine aménagée (quelques éléments)
Premier étage : une chambre et une salle de bains (WC)
Deuxième étage : une mansarde
Superficie : 55,41m²
Tout à l'égout, eau, électricité, chauffage central au gaz de ville
- Maison n°81G = parcelles KW 219 et 209
Rez-de-chaussée : un séjour avec coin cuisine aménagé (meubles, four, réfrigérateur, plaque)
Premier étage : une chambre, une salle de bains (WC)
Deuxième étage : une mansarde aménagée, une salle d'eau (douche, WC)
Superficie : 61,84m²
Tout à l'égout, chauffage électrique

Un plan cadastral est joint en annexe.

1.2 – Destination

Ces trois maisons sont destinées à accueillir du logement social et plus particulièrement des jeunes ménages en transition vers l'autonomie et l'insertion.

L'A.N.L.A.J.T. est chargée 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 trois années.

Elle prend effet à la date du 2008.

Article 3 - LOYER

La valeur locative des locaux, objets des présentes, est basée sur le montant du plafond de loyer d'un prêt locatif aidé d'intégration, soit un montant mensuel de 4,5€/m².

Le loyer annuel du 81A s'élève donc à 3 279,96€.

Le loyer annuel du 81C s'élève à 2 992,14€.

Le loyer annuel du 81G s'élève à 3 339,36€.

Le montant du loyer sera révisé en fonction de l'augmentation du plafond de loyer du PLAI.

Les loyers seront payables mensuellement auprès de la Trésorerie Principale Municipale 110/112 avenue du Mont-Riboudet au vu des avis de loyers qui lui seront adressés.

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. La Ville sera informée des personnes hébergées. 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 de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes aux maisons mises à disposition.

Article 9 – SUBVENTION

Le preneur ayant indiqué que l'opération envisagée n'entraîne dans aucun dispositif de financement existant, la Ville s'engage à prendre en compte l'accompagnement social lié au logement.

9.1 - Montant

La subvention accordée s'élève à 3 000€/an et correspond aux dépenses liées à l'accompagnement social des trois ménages.

9. 2 – Modalité de versement

La subvention sera versée sur un compte ouvert au nom du bénéficiaire qui s'engage à fournir un RIB de ce compte, dès la notification de la présente convention.

La subvention allouée par la Ville sera versée sur présentation des conventions d'occupation signées entre le preneur et les occupants des maisons, par le Directeur Financier de l'A.N.L.A.J.T.

9. 3 – Engagement

Le preneur s'engage :

- à adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général en vigueur,
- à fournir toutes pièces justificatives de l'utilisation de la subvention,
- à porter à la connaissance de la Ville toute modification concernant ses statuts, la composition de son conseil d'administration et de son bureau, la désignation de son représentant légal,
- à faciliter le contrôle de la Ville ou de toute autre personne habilitée à cet effet, de l'emploi des fonds notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables ainsi qu'à toutes pièces justificatives,

9. 4 – résiliation

En cas de résiliation de la présente convention, le versement de la subvention cesse de plein droit.

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

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. 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 11 - 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.

A l'expiration de la convention 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 12 - 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 13 – 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 l'A.N.L.A.J.T.

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