

16 JAN. 2023

Envoyé en préfecture le 27/01/2023

Reçu en préfecture le 27/01/2023

Publié le 30/01/2023

ID : 045-214502858-20230124-DECISION202316-CC



CONVENTION ENTRE
L'ASSOCIATION « ACCOMPAGNEMENT ET HEBERGEMENT URBAIN »
ET LA VILLE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE
POUR LA MISE A DISPOSITION DE LOCAUX COMMUNAUX
SITUES 157 RUE GAMBETTA

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de Saint Jean de la Ruelle, représentée par Monsieur Christophe CHAILLOU, Conseiller Départemental-Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date des 27 mai 2020 et 29 juin 2022 donnant délégation à Monsieur le Maire pour toute la durée du mandat pour prendre toute décision sur les matières précisément définies par ladite délibération, dénommée ci-après « la Ville »,

et,

L'Association « Accompagnement et Hébergement Urbain » (AHU), dont le siège social est situé 157 rue Gambetta à Saint Jean de la Ruelle, représentée par Madame Suzanne BURON, Présidente

Dénommée ci-après « le bénéficiaire »

Préambule

L'association AHU est une association loi 1901 qui dispense un accompagnement social auprès des personnes en difficulté de logements.
Elle occupe une partie des locaux situés 157 rue Gambetta, soit 232 m² de bureaux sur les 593 m² que représente l'ensemble des bâtiments.
Depuis le 1^{er} juillet 2015, l'association « La Ressource AAA » occupe une autre partie des locaux pour une superficie d'environ 215 m².

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La Ville de Saint Jean de la Ruelle met à la disposition de l'Association « Accompagnement et Hébergement Urbain » une partie des locaux situés 157 rue Gambetta à SAINT JEAN DE LA RUELLE.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Lesdits locaux comprennent une surface de 232 m² de bureaux sur les 593 m² que représente l'ensemble des bâtiments. Un plan est annexé à la présente convention.

L'ensemble des locaux loués à AHU se compose :

- de bureaux rénovés en 1995 :

Le rez-de-chaussée comprend un hall d'accueil, une salle d'attente, une salle de réunion, 5 bureaux, des sanitaires et un débarras pour une superficie de 149 m².

Le 1^{er} étage est constitué de 4 bureaux, d'une cuisine pour le personnel, d'un wc, d'un placard, pour une superficie de 83 m².

Le locataire déclare bien connaître les lieux ainsi que les équipements privatifs et communs dont ils bénéficient, pour les avoir visités en vue des présentes et reconnaît leur conformité avec les éléments ci-dessus mentionnés sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample description.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention de mise à disposition est consentie pour une durée d'un an renouvelable une fois pour la même durée. Elle prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2023.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux loués faisant l'objet de la présente convention devront servir au bénéficiaire afin de remplir les objectifs définis par les statuts de l'AHU, à savoir :

- louer et gérer un parc immobilier destiné à la sous-location au bénéfice de personnes ou familles provisoirement démunies de logement,
- assurer un suivi social lié au logement,
- conduire des actions collectives locales dans le cadre de la réinsertion par l'habitat en partenariat avec les collectivités concernées,
- développer toute action d'aide en faveur du logement des plus démunis.

Ces activités à caractère social ne sont pas soumises à la législation sur la propriété commerciale.

Toute activité annexe ou complémentaire devra être signifiée à la Ville qui pourra en autoriser l'exercice dans les lieux loués après examen au cas par cas de la demande écrite de l'Association.

La Ville signifiera sa réponse à l'Association par courrier dans un délai de 30 jours. A défaut, la demande de l'Association sera considérée comme acceptée.

ARTICLE 5 – TARIFS DE LOCATION

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le **tarif de location annuel** appliqué dans la précédente convention au prorata de la surface occupée, soit : 11 754,04 €.

Le loyer sera payé trimestriellement à terme échu auprès du Receveur municipal et se décomposera comme suit :

- loyer trimestriel	2 938,51 €	Deux mille sept cent quarante-huit euros et quarante-quatre centimes
- provisions pour charges	1 200,00 €	Mille deux cent euros
Total trimestriel	4 138,51 €	Trois mille sept cent quarante-huit euros et quarante-quatre centimes

Le loyer sera révisé le 1^{er} janvier 2024. Il sera indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E, l'indice de référence étant celui du 1^{er} trimestre 2022, soit 1948.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est respectivement consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes que le bénéficiaire s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

1° - Consommation d'eau, d'assainissement, frais de chauffage, taxe sur les ordures ménagères

Les frais liés à ces différents postes sont à la charge du bénéficiaire. Un système de provisions pour charges est instauré sur la base de 1 200 € par trimestre. Une régularisation aura lieu en début d'année suivante.

- Pour ce qui concerne la consommation d'eau, celle-ci sera entièrement facturée à l'AHU, à charge pour elle de se faire régler par l'association « La Ressource AAA », avec qui elle partage les locaux depuis le 1^{er} juillet 2015, la part lui incombant en fonction du nombre de m³ identifié sur le compteur divisionnaire. Il en sera de même pour la facture assainissement.
- Le montant de la taxe d'ordures ménagères sera répartie par le bailleur entre l'AHU, et « La Ressource AAA » au prorata des surfaces occupées et de la durée d'occupation.

2° - Consommation d'électricité et de gaz

Les consommations d'électricité et de gaz, dans la mesure où les locaux sont raccordés aux réseaux, seront payées directement auprès des Compagnies concessionnaires.

AHU se chargera du partage des dépenses électriques auprès de La Ressource AAA.

3° - Assurances

Le bénéficiaire devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant la durée de la convention, à une Compagnie notoirement solvable, les locaux, le matériel et les marchandises de son activité. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tout autre risque.

Il en justifiera lors de la prise de possession des locaux et à toute réquisition de la Ville.

4° Entretiens, réparations, transformations, améliorations

Le bénéficiaire entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée de la présente convention, et les rendra à sa sortie en bon état.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre la Ville, l'entretien complet des façades extérieures et des fenêtres ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessaires par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après un avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de la Direction des Services techniques municipaux.

Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit de la Ville, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle des Services techniques comme il a été dit au paragraphe ci-dessus.

La Ville pourra, si le locataire n'a pas respecté cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le bénéficiaire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

La Ville a la faculté d'exiger aux frais du bénéficiaire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations qu'il a effectuées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le bénéficiaire, même avec l'autorisation de la Ville, resteront à l'expiration de la convention de location la propriété de celle-ci, sans indemnité.

Le bénéficiaire souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours de la convention, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Dans l'hypothèse où la Ville procéderait à la demande du bénéficiaire, à la réalisation des modifications accroissant la valeur du bâtiment, un avenant à la présente convention sera établi, réévaluant le montant du loyer en fonction des dépenses engagées à cet effet par la Ville.

5° - Jouissance des lieux

Le bénéficiaire devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer aux règlements en vigueur et ne pas causer de nuisances au voisinage. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de Police, règlements sanitaires, etc... Il devra notamment faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Le bénéficiaire devra répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de la Ville ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

6° - Visite des lieux

Le bénéficiaire devra laisser la Ville, son représentant, ou ses Services techniques et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand la Ville le jugera à propos et notamment chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le bénéficiaire en ait été préalablement averti. Le bénéficiaire s'engage à laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer.

7° - Fait de tolérance et droits du bénéficiaire

Aucun fait de tolérance de la part de la Ville, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du bénéficiaire, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui lui incombent en vertu de la convention, de la loi ou des usages à moins du consentement exprès et par écrit de la Ville.

ARTICLE 7 – CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente convention pourra être résiliée :

Par la Ville, par simple décision notifiée au bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les conditions énumérées ci-après :

- A défaut de paiement de 3 mois de loyers ou des charges accessoires, ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions stipulées et un mois après une simple sommation de payer ou d'exécuter demeurée infructueuse et nonobstant toutes offres ultérieures.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

- Si le bénéficiaire n'a pas acquitté, aux échéances fixées, les impôts dont il est redevable auprès de la Trésorerie de Rive-de-Loire Nord.
- En cas de liquidation de biens.
- En cas de suppression de l'activité telle que définie à l'article 4 ci-dessus.

En cas de contestation, le conflit sera porté devant le juge du Tribunal Administratif d'Orléans.

Fait à Saint Jean de la Ruelle en deux exemplaires,
le 19 décembre 2022

24 JAN. 2023

Pour la Ville de Saint Jean de la Ruelle
Le Conseiller Départemental-Maire,



Christophe CHAILLOU

Lu et approuvé

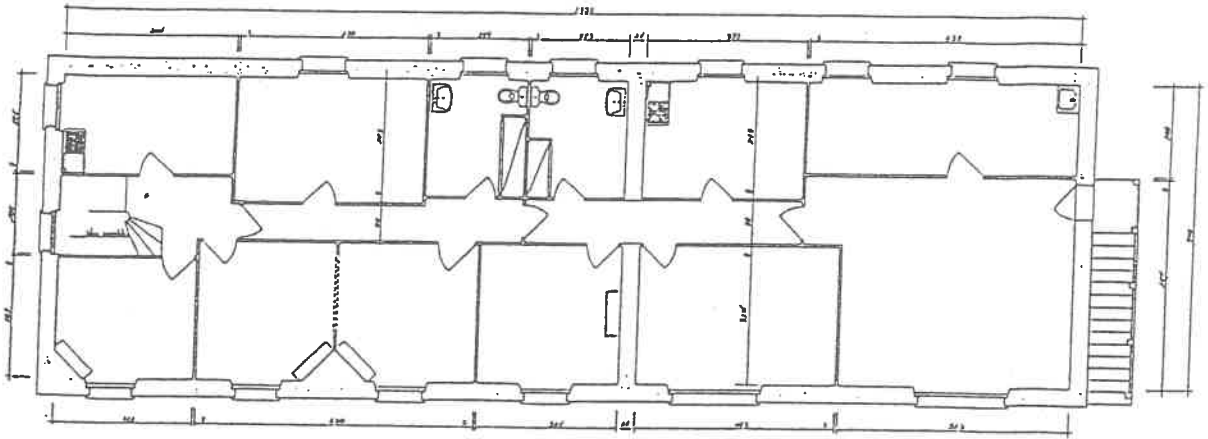
Pour l'Association « A.H.U »
La Présidente,

Lu et approuvé

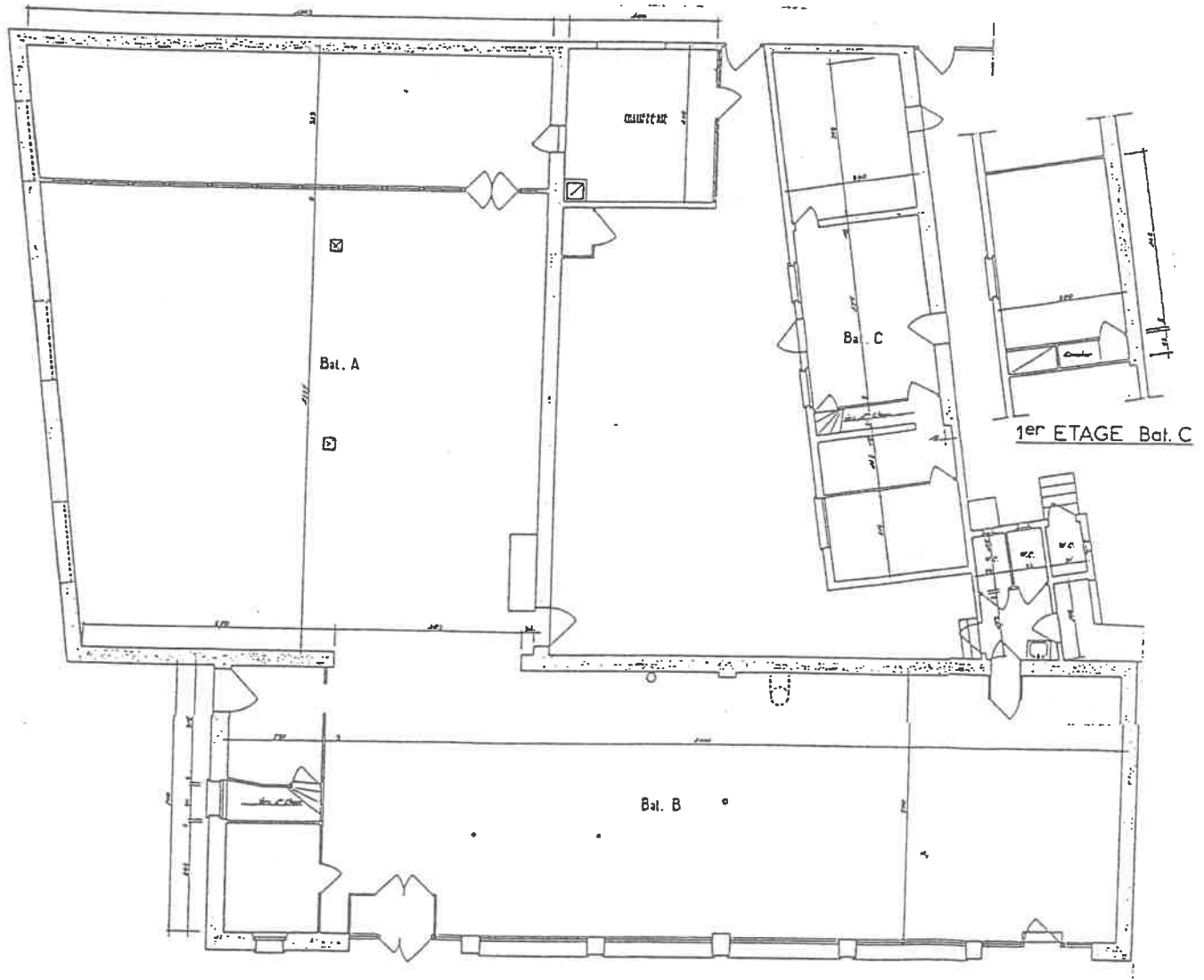


Suzanne BURON

Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »



1er ETAGE Bat. B



1er ETAGE Bat. C

Envoyé en préfecture le 27/01/2023

Reçu en préfecture le 27/01/2023

Publié le

ID : 045-214502858-20230124-DECISION202316-CC

