

CONVENTION DE GESTION ET DE MISE A DISPOSITION DE LA RESIDENCE AUTONOMIE ET DE LA VILLA « LA ROSERAIE »

Entre

La Ville de Trouville-sur-Mer, ayant son siège social en l'hôtel de Ville de Trouville-sur-Mer, 164 Boulevard Fernand Moureaux à Trouville-sur-Mer (14360), représentée par Madame Sylvie de GAETANO, Maire agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 22 juin 2022, ci-après dénommée « la Ville »,

D'une part,

Et

Le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Trouville-sur-Mer, ayant son siège social, 17 rue Biesta Monrival à Trouville-sur-Mer (14360), représenté par sa Vice-Présidente, Madame Martine GUILLON, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 23 juin 2022, ci-après dénommé "le CCAS",

D'autre part,

PREAMBULE

Depuis le 1^{er} septembre 2017, pour une durée d'un an puis par renouvellement de la convention sur une durée de quatre ans, « la Ville » met, à la disposition du « CCAS », d'une part un bâtiment composé de 61 logements, désigné « Résidence Autonomie » (suite à la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement), situé 28 rue du Manoir à Trouville-sur-Mer, destiné à l'hébergement de personnes âgées, et d'autre part une villa dite « La Roseraie », composée d'un restaurant municipal et de 7 logements sociaux ; l'ensemble étant construit sur la parcelle de terrain cadastrée AZ814 d'une surface de 22a 52ca.

Vu le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomie et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées,

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MIS A DISPOSITION

« La Ville » met à disposition et confie à la gestion du « CCAS », l'ensemble immobilier composé de la résidence autonomie et de la villa « La Roseraie » : d'une part un bâtiment composé de 61 logements, désigné « Résidence Autonomie », destiné à l'hébergement de personnes âgées, et d'autre part une villa dite « La Roseraie », composée du restaurant municipal et de 7 logements sociaux, situé 28 rue du Manoir à Trouville-sur-Mer.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les lieux mis à disposition sont destinés à être gérés en tant que « Résidence Autonomie » pour personnes âgées, sur la partie de la résidence, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables à ce type d'établissement, et en tant que logement social pour les sept (7) logements de la Villa. Pendant toute la durée de la convention, la destination de ces locaux ne pourra être modifiée. Ces logements loués par le « CCAS » en tant que gestionnaire sont destinés à des personnes physiques répondant aux conditions précisées dans la convention tripartite relative à l'APL, signée avec le représentant de l'Etat.

Un local a été affecté pour accueillir les aides à domicile du CCAS de Trouville sur Mer et aménagé pour qu'elles aient un endroit où elles peuvent récupérer leur matériel et s'installer pendant leur pause.

ARTICLE 3 : DURÉE

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} septembre 2022 pour une durée de 4 ans. Elle prend donc fin le 31 août 2026.

ARTICLE 4 : CONGÉ - PRÉAVIS DE RÉSILIATION

Chaque partie a la possibilité de demander la résiliation de la présente convention. La résiliation doit être signifiée par courrier adressé en recommandé avec demande d'accusé de réception au moins trois mois avant la date effective de résiliation.

ARTICLE 5 : MISE AUX NORMES - SECURITE – AMENAGEMENT DES LIEUX

« Le CCAS » s'engage à ne pas apporter de modification à la configuration et à l'utilisation initiale des locaux, susceptible d'impacter leur conformité à la réglementation incendie. Il est précisé que les aménagements ne relevant pas de la réglementation sur le permis de construire et l'adaptation des locaux, à la destination et à l'usage mentionnés ci-dessus, relèvent de la responsabilité du « CCAS » et doivent être conformes à la législation en vigueur et à ses évolutions, notamment en ce qui concerne les règles de sécurité relatives aux établissements recevant du public. « Le CCAS » doit à ce titre s'assurer du passage d'une commission de sécurité.

ARTICLE 6 : LOYER – REDEVANCE

La présente mise à disposition de l'ensemble immobilier est consentie à titre gratuit.

ARTICLE 7 : CHARGES

« Le CCAS » acquitte toutes les charges afférentes à la gestion de l'ensemble immobilier, quelle qu'en soit leur nature, qu'il s'agisse des charges fiscales (taxes foncières, ordures ménagères, etc.) ou des charges liées à l'exécution des contrats d'abonnements et de consommations notamment ou encore des contrats d'entretien.

ARTICLE 8 : UTILISATION DES LOCAUX

« Le CCAS » use des lieux en bon administrateur, dans le strict respect de la destination définie à l'article 2. Il assume toutes les obligations liées à l'exercice de l'activité confiée, de façon à ce que « la Ville » ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

« Le CCAS » exerce son activité à ses risques et périls. Il s'engage à se conformer à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et sécurité et exerce à ses frais tous travaux qui peuvent être exigés à cet égard, dès lors qu'ils ne constituent pas des modifications affectant le gros œuvre.

« Le CCAS » veille à ce que la tranquillité de l'immeuble et du voisinage ne soit troublée en aucune manière, par son fait ou celui de ses agents.

ARTICLE 9 : LOCATION DES LOGEMENTS

« Le CCAS » loue les appartements de l'ensemble immobilier, à des personnes âgées selon la réglementation en vigueur dans la résidence autonomie ou à des demandeurs de logement social dans la Villa.

« Le CCAS » ne peut louer à d'autres personnes sans le consentement exprès et écrit de « la Ville » à peine de résiliation immédiate de la présente sans versement de dommages-intérêts. Cette location ne sera possible que dans le respect des règles fixées par la convention APL.

« Le CCAS » perçoit le montant des APL qui lui est versé par la CAF, les dépôts de garantie et les redevances versés par les locataires.

ARTICLE 10 : CESSION DE LA CONVENTION

« Le CCAS » ne peut en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit à la présente convention.

ARTICLE 11 : MODIFICATION DES LIEUX – TRAVAUX

« Le CCAS » ne peut réaliser aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, susceptible de mettre en péril la solidité de l'immeuble. Dans le cas contraire, « le CCAS » est tenu de procéder, à ses frais, à la remise en état initial des lieux sans préjudice de la faculté pour le propriétaire, de résilier la présente convention.

ARTICLE 12 : TRAVAUX ET REPARATIONS

La Ville, propriétaire, n'est tenue qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, à savoir les réparations concernant le « clos et le couvert » et l'étanchéité. En cas d'interprétations divergentes sur la nature de ces travaux, les parties se référeront à la définition donnée, notamment par la jurisprudence, aux notions de clos, de couvert et d'étanchéité figurant précédemment à l'article R. 111-26, b et désormais à l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduit ci-après :

« b) Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Ces éléments comprennent notamment :

- les revêtements des murs à l'exclusion de la peinture et des papiers peints,*
- les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur,*
- les plafonds et les cloisons fixes,*
- les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toute sorte logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées,*
- les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge,*
- les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières ».*

Toutes les autres réparations sont à la charge du « CCAS », même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, par des vices cachés ou encore par cas fortuit ou de force majeure. « Le CCAS » s'oblige donc à réaliser l'ensemble des travaux autres que ceux mentionnés à l'article 606 du code civil.

ARTICLE 13 : RESPONSABILITE ET GESTION DES SERVICES

« Le CCAS », a la responsabilité entière et exclusive de la gestion de tous les services nécessaires au fonctionnement des lieux confiés, ainsi que de l'exécution des obligations mises à sa charge par la convention tripartite APL.

ARTICLE 14 : ASSURANCES

Pendant toute la durée de la présente convention, « le CCAS » doit, auprès d'une compagnie notoirement solvable, assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie, son mobilier personnel, le matériel et les biens nécessaires à son activité. Il doit également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il doit justifier annuellement ou à toute réquisition, de ces assurances et de l'acquit des primes.

Dans le cadre du groupement de commandes du marché des assurances, la Ville est informée des dispositions du contrat. En cas de sinistre, « le CCAS » ne peut réclamer à « la Ville » aucune indemnité pour privation de jouissance.

ARTICLE 15 : LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages applicables.

ARTICLE 16 : DIAGNOSTICS

« Le CCAS » déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des diagnostics réalisés en juin 2017 par l'ancien bailleur :

- Diagnostic électricité des logements de la résidence
- Diagnostic plomb, électricité et amiante des logements de la villa
- Diagnostic de performance énergétique des logements de la villa
- Diagnostic amiante de la résidence et de la villa

ARTICLE 17 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du code de l'environnement, les locataires d'un bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le bailleur de l'existence des risques naturels prévisibles, prescrits ou approuvés auxquels ce bien est exposé.

Dans le cas où l'ensemble immobilier, objet des présentes, serait menacé par un des risques nommés ci-avant, une fiche de signalement détaillée sera jointe au contrat de location.

ARTICLE 18 : RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée de plein droit en cas de manquement grave, défaut d'exécution, violation, par l'une ou l'autre des parties, de ses clauses et conditions dans un délai d'un mois après une mise en demeure d'avoir à exécuter les obligations restées sans suite.

Fait en quatre pages et deux exemplaires originaux.

Fait à Trouville-sur-Mer, le 29 juin 2022

Pour le CCAS de Trouville-sur-Mer,

La Vice-Présidente




Martine GUILLON

Pour la Ville de Trouville-sur-Mer,

Le Maire

Vice-Présidente de la CCCCCF




Sylvie de GAËTANO