

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA VILLE D'ANGERS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du Conseil d'Administration

SÉANCE DU 23 MARS 2021

L'an DEUX MILLE VINGT ET UN, LE VINGT-TROIS MARS,

à 18h, le Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale de la Ville d'Angers, dûment convoqué le 17 mars 2021, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Madame Christelle LARDEUX-COIFFARD, Présidente déléguée, représentant Monsieur Christophe BÉCHU, Maire, Président, empêché.

Etaient présents : Christelle LARDEUX-COIFFARD, Richard YVON, Claudette DAGUIN, Anne-Marie POTOT, Augustine YECKE, Céline VÉRON, Nicole BERNARDIN, Véronique CHAUVEAU, William GALLEY, Emmanuel LEFÉBURE, Marie-Claire LUCAS, Antoine MASSON, Angelo TOCCO.

Etaient excusés : Christophe BÉCHU, Alima TAHIRI, Sophie FOUCHER-MAILLARD, Benoit AKKAOUI.

OBJET : Résidence autonomie Bellefontaine - Convention de gestion entre le CCAS et Angers Loire Habitat – Renouvellement – Avenant n° 2 – Adoption

Madame la Présidente déléguée expose,

Mesdames, Messieurs,

La convention de gestion entre l'établissement public, Centre Communal d'Action Sociale d'Angers et l'Office Public de l'Habitat, Angers Loire Habitat, pour la gestion de la résidence autonomie Bellefontaine est arrivée à échéance le 31 décembre 2020, au terme d'un avenant de prolongation. Il convient donc de la renouveler.

Un avenant de prolongation de 30 ans est proposé. Cette durée supplémentaire est ajustée à la durée maximale des emprunts contractés pour financer les travaux de réhabilitation réalisés par Angers Loire Habitat, propriétaire de la résidence. Il porte la nouvelle échéance au 31 décembre 2050, dans les mêmes conditions que la convention d'origine.

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- adopte l'avenant n° 2 à la convention de gestion pour la résidence Bellefontaine entre le CCAS et Angers Loire Habitat,
- autorise le Président, ou son représentant, à le signer.

Christelle LARDEUX-COIFFARD
Présidente déléguée

Acte de réception en préfecture
049-264901158-20210323-DEL-2021-020-DE
Date de publication : 24/03/2021
Date de réception en préfecture : 26/03/2021



RESIDENCE AUTONOMIE BELLEFONTAINE Commune d'Angers

Entre les soussignés

L'Office Public de l'Habitat, **ANGERS-LOIRE-HABITAT**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est à ANGERS Cedex 02 (49100), 4, rue de la Rame CS 70109, identifié au SIREN sous le numéro 389 106 865 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS.

Ledit Office étant représenté par son Directeur Général, **Monsieur Laurent Bordas**, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2020.

Ci-après dénommé « ANGERS LOIRE HABITAT ou le propriétaire »

D'une part,

Et

Le Centre Communal d'Action Sociale d'Angers, sis à Angers, Boulevard de la Résistance et de la Déportation, représenté par son Président, **Monsieur Christophe BECHU**, autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'Administration en date du 25 juin 2020.

Désigné ci-dessous comme « le gestionnaire ».

D'autre part.

Il a été préalablement exposé et ensuite convenu ce qui suit :

PREAMBULE

L'OPH Angers Habitat, est propriétaire du logement foyer dénommé « BELLEFONTAINE » à Angers.

La mise en service a été réalisée en 1983. La gestion du foyer a été confiée au C.C.A.S. de la Ville d'Angers par convention signée le 15 novembre 1981.

La convention de gestion a fait l'objet d'un avenant signé le 19 janvier 2001 pour l'allongement de la durée des emprunts.

Afin de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires survenues depuis la signature de la convention et des deux avenants et dans le but d'harmoniser la gestion de tous les établissements d'hébergements pour personnes âgées, ANGERS HABITAT et le C.C.A.S. de la Ville d'Angers ont convenu de la présente convention.

Accusé de réception en préfecture
015-18901488-2021-023-Bechu-010
Date de télétransmission : 26/03/2021
Date de réception préfecture : 26/03/2021

refonte de toutes les conventions en établissant une convention cadre reprenant toutes les règles communes à l'ensemble des foyers et une convention type comportant les spécificités de chaque foyer.

Cette convention du 13 mars 2008 vient à échéance le 31 décembre 2017. Un premier avenant a été signé permettant de proroger la durée de trois années.

ARTICLE 1 : objet

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte les travaux réalisés par Angers Loire habitat, propriétaire de la résidence autonomie dont la gestion est assurée par le CCAS de la ville d'Angers.

La réhabilitation de la résidence a démarré en 2019. Le coût prévisionnel de l'opération est de 3 738 718,77 € et est financé comme suit :

- emprunts Caisse des Dépôts : 2 260 000 € sur 20 ans
- emprunts Caisse des Dépôts : 420 000 € sur 30 ans
- Fonds propres puisés dans la PCRC : 1 058 718,77€

Le prix de revient définitif sera déterminé à la fin de la réhabilitation, à l'obtention des Décomptes généraux et définitifs des entreprises. Le plan de financement sera alors ajusté sur les fonds propres issus de la PCRC.

L'Etablissement entre dans le champ d'application des textes suivants :

- Convention A.P.L. référence 49/2/10-1981/79-297/2/049.005/390 avenant 2,
- L'arrêté de création et d'habilitation à l'aide sociale ou autorisation d'exploitation délivrée par l'autorité administrative compétente - article R 365.8 du code de construction et de l'habitation (CCH),
- Le code d'action sociale des familles portant sur la gestion de l'activité,
- Article R 824-4 et s. CCH portant sur le recouvrement des dettes,
- Article L 351-2 à L 351-3 et L 351-6 à L 351-14 CCH et L 353-1 du CCH relatifs aux dispositions APL,
- Les articles L443-15-6 du CCH portant sur les cessions des foyers logements,
- L'article L411-2 du CCH portant sur le bénéfice d'exonération fiscale aux offices publics de l'habitat,

ARTICLE 2 : Mise à disposition

LOCALISATION ET DESCRIPTION DES LIEUX

L'OPH Angers Habitat a confié depuis le 15 novembre 1981 la gestion au CCAS d'Angers de la résidence autonomie dénommée « BELLEFONTAINE », sis à Angers, 2 rue de la Rame, constitué dorénavant après réhabilitation de :

- 74 logements conventionnés pour personnes âgées
- 5 logements ou chambres non conventionnés
 - 1 chambre de dépannage
 - 1 chambre « veilleur »
 - 1 chambre d'hôte
 - 2 logements étudiants

Le bâtiment est classé en résidence autonomie avec toute la réglementation sécurité incendie correspondante et rappelée dans la convention cadre à savoir :

- ERP en RDC type L et N, 5ème catégorie
- Logements en réglementation d'habitation (GMP<300)

Accusé de réception en préfecture
049-264901158-20210323-DEL-2021-020-DE
Date de télétransmission : 26/03/2021
Date de réception préfecture : 26/03/2021

Les locaux ainsi établis ne pourront être modifiés en ce qui concerne notamment la surface et la répartition des divers locaux, la nature et la qualité des matériaux qu'avec l'accord du CCAS de la ville d'Angers consacré par un avenant à la présente convention et vice et versa.

Le bailleur s'engage à permettre toutes contestations utiles aux représentants du CCAS de la ville d'Angers qui seront désignés pour l'édification de l'ouvrage.

LA DESTINATION DE L'ETABLISSEMENT

Les biens loués sont à usage d'un foyer d'hébergement pour les personnes prises en charge par le CCAS de la ville d'Angers.

Celui-ci prend en location l'intégralité des locaux, charge à elle de sous louer les appartements à ses résidents.

L'ÉVOLUTION DE LA DESTINATION/ OU DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les logements loués par le preneur sont destinés à des personnes physiques répondant aux conditions précisées dans la convention tripartite relative à l'APL, signée par le délégataire des aides à la pierre en vertu de la délégation de compétences.

Toute évolution de la destination de l'établissement et/ou de son occupation est soumise préalablement à l'accord exprès du bailleur et de l'autorité administrative au regard de la réglementation en vigueur. Le preneur et le bailleur s'engagent à se conformer à toutes leurs obligations respectives, réglementaires et conventionnelles liées aux financements et à la nature de l'opération.

Le preneur s'engage à respecter les engagements contractés par le bailleur dans le cadre de la convention de financement en prêt locatif aidé ou de tout autre prêt pour le logement social, conclu avec l'Etat ou son délégataire.

SOUS LOCATION

Les logements seront loués par le CCAS de la ville d'Angers à des personnes remplissant les conditions d'hébergement en logement d'habitation.

Les sous-locataires régleront au CCAS de la ville d'Angers un loyer qui n'excédera pas le loyer maximum convenu par convention entre le Préfet du département du Maine et Loire et le bailleur en application des articles L353-1, L353-2 et D 353-16 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L442-3 du C.C.H., ils paieront également au CCAS de la ville d'Angers les charges récupérables, sommes accessoires au loyer, qui sont exigibles en contrepartie des services rendus, fournitures individuelles, dépenses d'entretien courant, menues réparations.

Avant leur entrée dans les lieux, les sous-locataires recevront un contrat de sous-location fixant leurs droits et obligations, dans le respect des engagements de portée générale annexés à la convention susvisée conclue entre le Préfet et le bailleur.

Le règlement intérieur de la résidence sera affiché dans l'une des pièces communes de la résidence et un exemplaire sera remis à chaque sous-locataire à la signature de son contrat de location.

Le CCAS de la ville d'Angers s'engage à constater l'état des lieux à l'entrée et à la sortie des sous-locataires. Il mettra en place une grille de vétusté et des indemnités forfaitaires pour les réparations des dégradations commises dans les logements et annexes et résultant d'un usage anormal des lieux. Il fait son affaire de tous contentieux avec les occupants, afférents à la prise en charge des travaux précités. Il procédera aux travaux de maintenance et de réparation des équipements et du mobilier dès qu'une avarie lui sera signalée par un sous-locataire. D'une manière générale, le preneur sera responsable du fait des pertes et dégradations causées par les locataires et tous intervenants de son chef.

Accusé de réception en préfecture
049-264901158-20210323-DEL-2021-020-DE
Date de télétransmission : 26/03/2021
Date de réception préfecture : 26/03/2021

Le CCAS de la ville d'Angers assurera la gestion de la résidence objet de la présente location, le quittancement et la répartition des charges locatives entre les sous-locataires, et engagera toutes procédures contentieuses à l'encontre de ces derniers en cas de non-paiement du loyer et des charges dues. Les logements visés à l'article 2 « seront sous-loués par le preneur à des personnes répondant aux conditions fixées par les articles L.441.1, L .441.3 et L.442.8.4 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les sous-locataires ne répondant pas aux conditions fixées pour être logés par le preneur perdront le bénéfice du maintien dans les lieux.

Le CCAS de la ville d'Angers ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder ou apporter son droit au présent bail (c'est-à-dire transférer la location des immeubles), ni sous-louer tout ou partie des locaux loués à des personnes autres que celles mentionnées à l'article 13, sans que le bailleur, sous peine de nullité des présentes ainsi que de la sous-location ou de la cession faite au mépris de la présente clause, en ait été préalablement informé, y ait donné son accord express et qu'il ait été appelé à l'acte devant constater la convention.

CONVENTIONNEMENT

Le CCAS de la ville d'Angers est reconnu par Angers Loire habitat en qualité de preneur du logement loué et pourra ainsi percevoir directement, en accord avec la Caisse d'Allocations Familiales d'Angers le montant de l'APL auquel pourraient éventuellement prétendre les sous-locataires.

Le CCAS de la ville d'Angers s'engage à l'égard des organismes payeurs de l'APL aux lieux et place du Bailleur.

- à acheminer les dossiers complets (formulaires de demandes et pièces justificatives) qu'elle tiendra à la disposition des sous-locataires, demandeurs de l'aide, lors de l'ouverture et du renouvellement du droit.
- à signaler immédiatement tout départ de sous-locataire bénéficiaire de l'aide.
- à opérer dans les plus brefs délais les régulations consécutives à l'ouverture du droit et aux modifications du montant de l'aide perçue par CCAS de la ville d'Angers pour le compte du sous-locataire.
- à fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et à saisir la commission départementale des aides publiques au logement dans le cas où le bénéficiaire de l'aide ne réglerait pas la dépense de logement restant à sa charge.
- à faire figurer sur les quittances de loyer remises aux sous-locataires, le montant de l'aide au logement dont ils bénéficient.
- à communiquer annuellement au 1er janvier au bailleur, le nombre de bénéficiaires d'allocations logements de la Résidence.

De même, le CCAS de la ville d'Angers s'engage à répondre en temps utile à toute enquête, questionnaire, portant sur sa qualité, celle de ses sous-locataires qui seraient réclamées par le bailleur ou par les administrations et collectivités locales.

CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 3 : Durée de la convention

La durée de la convention, prolongée jusqu'au 31 décembre 2020 par voie d'avenant, est prorogée de 30 ans supplémentaires (durée maximale des emprunts) dans les mêmes conditions que la convention d'origine. La date de fin est donc prévue au 31 décembre 2050.

ARTICLE 4 : Renouvellement de la convention

A l'issue de cette période, un avenant devra être négocié et rédigé entre les parties.

Accusé de réception en préfecture 049-264901158-20210323-DEL-2021-020-DE Date de télétransmission : 26/03/2021 Date de réception préfecture : 26/03/2021

ARTICLE 5 : Redevance

La redevance comprend ainsi les éléments du financement d'origine :

1. Le montant des annuités (intérêt et amortissement) est nul car l'ensemble des emprunts de la construction d'origine est remboursé.
2. Le remboursement annuel des frais généraux du propriétaire calculé en pourcentage du prix de revient global de l'opération soit 0,25%. Ce montant sera réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.
3. Le cas échéant, le remboursement des fonds propres investis par le propriétaire. Ce montant sera réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.
4. Le montant de la participation pour couverture de renouvellement des composants fixé en pourcentage du prix de revient de l'immeuble soit 0,65%. Le montant annuel de la participation pour couverture du renouvellement des composants est indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction.
5. Le montant des primes d'assurances relatives à la maîtrise d'ouvrage et au statut de propriétaire des murs.
6. Les impôts et taxes liés à l'immeuble et non récupérables au titre des charges récupérables, notamment la taxe foncière ou tout autre impôt qui viendrait s'y substituer.

L'indice INSEE du coût de la construction de base pris en considération est l'indice 782 de 1983 pour la construction (2 943 417,33 €)

L'indice d'actualisation est l'indice de révision du 2ème trimestre de l'année précédente la facturation soit l'indice du 2ème trimestre de l'année 2007 pour 2008.

Suite à la réhabilitation de la résidence autonomie, la redevance comprend aussi les éléments nécessaires au financement de celle-ci :

7. Les annuités d'emprunts contractés par l'OPH pour la réhabilitation,
8. Les frais généraux calculés sur le prix de revient de l'opération de réhabilitation. Ce montant sera réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.
9. Le remboursement de fonds propres de l'OPH investis le cas échéant dans l'opération de réhabilitation. Ce montant sera réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.
10. Le montant de la participation pour la couverture de renouvellement des composants calculés sur le prix de revient de l'opération de réhabilitation. Ce montant sera réajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

L'indice d'actualisation est l'indice de révision du 2ème trimestre de l'année précédente la facturation soit l'indice du 2ème trimestre de l'année 2020 pour 2021 (ICC base 1753 au 2ème trimestre 2020).

Le montant des primes d'assurance et des impôts & taxes pourraient subir une hausse liée à l'opération qui sera refacturée à l'euro l'euro dans le cadre de la redevance.

Dans un premier temps, le prix de revient retenu comme base de calcul de la part liée à la réhabilitation sera le prix de revient prévisionnel. Lorsque le prix de revient sera définitif, les éléments de la redevance seront ajustés rétroactivement.

ARTICLE 6– MODALITES DE PAIEMENT

Le gestionnaire s'engage à payer la redevance annuelle fixée à l'article 6 en douze fractions mensuelles égales, à l'OPH Angers Habitat, et ce, avant le 10 de chaque mois et payées à terme avancé.

Accusé de réception en préfecture 049-264901158-20210323-DEL-2021-020-DE Date de télétransmission : 26/03/2021 Date de réception préfecture : 26/03/2021

Dans le cas où les sommes échues en vertu du présent bail et non réglées viendraient à atteindre les 3/12èmes de la redevance annuelle visée à l'article 5, Le gestionnaire sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

A défaut de paiement dans ledit délai, la présente location sera résiliée de plein droit, et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble à l'OPAC Angers Habitat nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

ARTICLE 7 – RECOUVREMENT DES DETTES ET INTERÊTS MORATOIRES

En cas d'impayés, le bailleur poursuivra le recouvrement de la dette du preneur conformément aux dispositions de l'article R 824-4 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le mobilier et les équipements divers installés par le preneur dans les lieux occupés constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente convention

En outre, toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit de l'O.P.H. Angers Loire habitat à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que le bailleur sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le preneur de l'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc...), seront à la charge du preneur.

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 8 – DEBUT ET FIN DE LOCATION

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués sera effectuée en présence du préposé du Bailleur et du locataire, et, le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Un état des lieux précis sera alors établi et signé par les parties comportant d'une part l'état des sous-locations de l'immeuble et d'autre part un relevé des réparations, remises en état et autres charges d'entretien à la charge du preneur et du bailleur.

A défaut d'un état des lieux contradictoire établi entre les parties et après une mise en demeure infructueuse, un état des lieux sera dressé par un huissier de justice à la demande de la partie la plus diligente et aux frais de la partie défaillante.

Chaque partie peut notifier son intention de donner congé à l'issue de la durée de la convention par recommandé avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 12 mois au minimum.

LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Préalablement, il convient de préciser que, quel que soit le type de résiliation (de plein droit ou amiable) le bailleur poursuivra le recouvrement des dettes du preneur partant. Ces sommes viendront en sus des sommes définies et dues dans le cadre de la résiliation.

En outre, le bailleur accorde au preneur partant, quel que soit le cas de résiliation, la possibilité de proposer un autre preneur, lequel devra être agréé par le bailleur. Dans ce cas uniquement, le bailleur se laisse la possibilité de réétudier les conditions financières de la résiliation.

Accusé de réception en préfecture
049-264901158-20210323-DEL-2021-020-DE
Date de télétransmission : 26/03/2021
Date de réception préfecture : 26/03/2021

ARTICLE 9 - OCCUPATION DES LIEUX

CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

Les droits et obligations des parties contractantes seront réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu aux conditions particulières ci-après :

OCCUPATION ET JOUISSANCE

Le Preneur occupera les locaux loués suivant la destination donnée par le contrat de location. Il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances qui pourraient survenir de son fait et qui causeraient, le cas échéant, des désagréments aux voisins de l'immeuble

Le CCAS de la ville d'Angers s'engage dans le cadre de ses obligations à mettre en œuvre tous les moyens permettant de maintenir une occupation des locaux conforme à la destination de la résidence en sorte que le propriétaire ne puisse aucunement être inquiété du chef des conséquences d'une occupation non conforme.

Le CCAS de la ville d'Angers devra jouir des lieux raisonnablement. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous les règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité

Il laissera visiter ceux-ci par tout représentant du bailleur accrédité.

MODIFICATION DES LIEUX

Le CCAS de la ville d'Angers pourra effectuer dans les lieux loués, tous travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité et aux normes de sécurité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Le CCAS de la ville d'Angers et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le CCAS de la ville d'Angers.

Le CCAS de la ville d'Angers aura la responsabilité entière et exclusive des services et prestations assurées dans les lieux loués relatifs à l'éclairage, la production d'eau froide, le gardiennage, l'entretien courant et les menues réparations des parties communes, des installations et des abords, l'élimination des rejets. Il souscrira en tant que de besoin les abonnements et contrats nécessaires avec les services fournisseurs.

Il devra souscrire également tous les abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention ainsi que les contrats de maintenance nécessaires au bon fonctionnement des équipements.

Il s'assurera contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et devra pouvoir en justifier à la demande du bailleur.

AUTORISATION D'EXPLOITATION

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter

Accusé de réception en préfecture
049-264901158-20210323-DEL-2021-020-DE
Date de télétransmission : 26/03/2021
Date de réception préfecture : 26/03/2021

Le preneur devra fournir au bailleur la copie de l'autorisation d'exploitation délivrée par l'autorité administrative compétente, conformément à l'article R365-8 CCH.

En cas de non-renouvellement de l'autorisation d'exploitation pour le preneur, celui-ci sera dans l'obligation de verser les redevances au bailleur, jusqu'à l'attribution d'une nouvelle autorisation ou présentation d'un nouveau preneur autorisé et approuvé par le bailleur. Dans ce dernier cas, une nouvelle convention sera signée entre le bailleur et le nouveau preneur, afin de préciser les droits et obligations de chacune des parties et notamment le loyer et la prise d'effet.

Il pourra également être envisagé la résiliation à l'amiable de la présente convention, conformément aux dispositions prévues de la présente convention.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN - REPARATION

De principe le CCAS de la ville d'Angers procède à la **maintenance immobilière** du site. Celle-ci se définit comme une activité qui consiste à assurer la maintenance courante des biens immobiliers au moyen d'interventions curatives ou préventives sur les locaux et les installations techniques qui s'y trouvent (réfection partielle, remise à niveau, maintien de la performance des installations).

Cette activité est à distinguer des opérations de **rénovation ou de réhabilitation**, qui sont des travaux plus importants et financés par le bailleur.

L'annexe n°1 jointe à la présente convention a pour objet d'illustrer par une liste non exhaustive de répartition des tâches incombant à chacune de parties. (Articles 1720 et 1754 du Code Civil).

Le CCAS de la ville d'Angers conduira par le biais de contrats d'exploitation la bonne maintenance immobilière du site.

Il devra fournir, à la demande du bailleur, tous justificatifs concernant le bon entretien de l'immeuble et de ses équipements techniques.

Certains contrats pourront toutefois être délégués au bailleur selon les modalités de l'article ci-après.

ARTICLE 11 – GESTION DES CONTRATS

Afin de garantir une continuité de gestion et de garantie des installations techniques, le CCAS de la ville d'Angers entend confier au bailleur la gestion de différents contrats techniques lui incombant conventionnellement au titre de la maintenance immobilière, selon la description dans l'annexe n°1.

Le bailleur quittancera au travers les charges locatives en sus du loyer les montants afférents à la gestion de ces contrats.

De même dès lors qu'un équipement technique ou qu'un espace est partagé dans le cadre d'une copropriété les frais inhérents au titre de la maintenance immobilière seront quittancés au travers des charges locatives en sus du loyer.

Le CCAS de la ville d'Angers donne son accord pour cette délégation de gestion.

ARTICLE 12 – ASSURANCE

Le locataire devra faire son affaire personnelle de l'assurance du mobilier garnissant les lieux, des risques locatifs et des recours aux voisins. Le preneur aura l'obligation de contracter une assurance multirisques couvrant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, électriques, vol et actes de vandalisme, bris de glace, catastrophes naturelles et une assurance de responsabilité civile pendant tout le cours du contrat de location, couvrant toutes les constructions, ainsi que le matériel et autres objets mobiliers.

Accusé de réception en préfecture
049-264901158-20210323-DEL-2021-020-DE
Date de télétransmission : 26/03/2021
Date de réception préfecture : 26/03/2021

Les attestations d'assurance devront être transmises chaque année au bailleur au cours du 1er trimestre.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction de l'immeuble à l'identique ou à la remise en état des parties détruites.

Il fera également son affaire personnelle de l'assurance contre les risques locatifs et les recours des tiers. Il assurera, en outre, le personnel qu'il emploiera contre les accidents

En cas de sinistre entraînant la destruction totale ou partielle des logements ou les rendant impropres à leur occupation, le CCAS de la ville d'Angers ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité ou dédommagement au titre de la privation de jouissance et les loyers seront suspendus pendant le temps nécessaire à la reconstruction ou à la remise en état. Le versement du loyer reprendra son cours un mois après l'achèvement des travaux de reconstruction ou de remise en état dont la date devra être signifiée au CCAS de la ville d'Angers par le bailleur trois mois à l'avance par lettre recommandée. Le bailleur s'engage à reconstruire et à remettre en état les locaux.

DECLARATION EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, le preneur s'engage à produire une déclaration auprès de son assureur dans un délai de 5 jours et à tenir informé dans le même délai par mail ou courrier le bailleur. Le preneur informera également le bailleur de la prise en charge des travaux de remise en état par sa compagnie d'assurance. Pour les dommages hors convention du code des assurances, un courrier de l'assurance du preneur devra être adressé au bailleur.

ARTICLE 15 – DISSOLUTION

En cas de dissolution ou de rachat de l'OPH Angers Loire habitat, la présente convention conservera son plein effet vis-à-vis de l'organisme auquel sera dévolu son patrimoine.

En cas de suppression du CCAS de la ville d'Angers, la présente convention conservera son plein effet vis-à-vis de l'organisme auquel sera dévolu son patrimoine.

ARTICLE 16 – FRAIS ET ENREGISTREMENT

Tous les frais d'engagement et de timbre relatifs à la présente convention sont à la charge du CCAS de la ville d'Angers, intégrés dans la redevance. L'enregistrement est requis au droit fixe.

Fait à Angers, le 25/3/2021.

Le Président du CCAS d'Angers

Christelle LARDEUX-COIFFARD
Présidente déléguée du CCAS



Le Directeur Général
ANGERS LOIRE HABITAT

Laurent BORDAS

Accusé de réception en préfecture
049-264901158-20210323-DEL-2021-020-DE
Date de télétransmission : 26/03/2021
Date de réception préfecture : 26/03/2021