République Française
Ville de Saint-André des Eaux
Loire-Atlantique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date du Conseil Municipal
23 janvier 2023
Date de convocation
17 janvier 2023

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 25
Votants : 29

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois janvier, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'Espace du Marais, sous la Présidence de Monsieur Mathieu COËNT, Maire.

Présents : M. M. COËNT, Mme L. DOMET-GRATTIERI, M. T. RYO, Mme L. LE COADOU, M. D. NEUHAARD, Mme A. RAINGUE-GICQUEL, M. L. PONNELLE, Mme L. HEGWEIN, M. P. GOYAL, M. D. AMISSE, Mme F. PAYEN, Mme M.A. GUEDES, Mme G. KERLEAU, M. S. BLOCH, Mme L. PRECIGOUT, M. C. BAHOLET, Mme A. DANET, M. G. DERVAL, M. T. CHEVALIER, M. B. GUEGAN, Mme L. FOUCHER, M. P. HASPOT, M. R. MORIN, Mme S. GOSLIN-GUIHÉNEUF, Mme D. BOURMAUD,

Pouvoirs ont été donnés :

M. D. MOURGUES	à	Mme L. LE COADOU
Mme L. THILL	à	Mme M.A. GUEDES
Mme A. DURAND	à	Mme L. DOMET-GRATTIERI
Mme C. ODIAU-MATHIEU	à	Mme S. GOSLIN-GUIHÉNEUF

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, **Mme Laurence DOMET-GRATTIERI est désignée secrétaire de séance**, et ceci à l'unanimité.
Monsieur Hubert FAIVRE-PIERRET, Directeur Général des Services, a été nommé auxiliaire à ladite secrétaire pour cette séance.

06.01.2023

CONVENTION AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

L'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique a acquis pour le compte de la CARENE un ensemble immobilier sur la Commune de SAINT-ANDRÉ DES EAUX, sis 20 place de l'Eglise, composé de quatre logements d'habitation.

Cette emprise est destinée à terme à la réalisation d'une opération d'aménagement urbain dont les modalités ne sont pas encore connues à la date d'aujourd'hui.
Trois des quatre logements sont occupés par des locataires dont les baux sont gérés par l'Etablissement Public Foncier. Un quatrième logement étant vacant, la Commune a demandé à pouvoir en bénéficier afin de reloger un des occupants d'un immeuble de logements sociaux qui a pris feu début novembre 2022.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de cette mise à disposition entre l'Etablissement Public Foncier et la Commune.

Il est prévu que la Commune prenne à sa charge le paiement des charges inhérents à ce logement et les refacture sous forme de redevance à la personne locataire.

Dans ce cadre, il n'y avait donc pas de perception de loyer par l'Etablissement Public Foncier.

Vu l'avis de la Commission Finances, Ressources Humaines, Développement économique et Marchés publics du 16 janvier 2023 ;

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,
DÉCIDE :
- **D'approuver** la convention ci-jointe.

Pour extrait conforme,
Le Maire, Mathieu COËNT

MAIRIE DE ST-ANDRÉ-DES-EAUX (Loire-Atlantique)

La Secrétaire de Séance,
Laurence DOMET-GRATTIERI

Certifié EXÉCUTOIRE compte tenu de :
- ☒ **La publication le :** 30 JAN. 2023
- ☒ **La transmission en Sous-Préfecture le :** 30 JAN. 2023

Établissement public foncier
de Loire-Atlantique

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION

PAR

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE-ATLANTIQUE, Établissement Public Foncier local, à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44041) Hôtel du Département, 3, quai Ceineray, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475.

Représentée par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2017, régulièrement transmise en Préfecture le même jour.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2022.

En outre, le représentant de l'Établissement public foncier déclare que ces délibérations ne sont frappées d'aucun recours.

Désigné ci-après « L'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique »
ou « le propriétaire »

AU PROFIT DE

La Commune de Saint-André des Eaux représentée par son Maire, Monsieur Mathieu Coënt dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal du 23 janvier 2023, demeurant professionnellement à la mairie de Saint-André des Eaux au 5 Place de la Mairie, 44117 Saint-André des Eaux.

Ci-après dénommée « L'occupant » ou le « bénéficiaire »

PREAMBULE

La présente convention modifie celle déjà existante entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) signée en date du 18 octobre 2021.

EXPOSE

Une convention d'action foncière a été signée entre l'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique et la CARENE, en vue de définir les conditions de portage du bien situé sur la Commune de SAINT-ANDRÉ DES EAUX et désigné ci-après :

DESIGNATION

Commune de Saint-André des Eaux

Section	N°	Adresse	Surface
BS	25	19-20 Place de l'Église	747 m²
BS	26	19-20 Place de l'Église	450 m²
		TOTAL	1 197 m²

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

Les biens sus-désignés ont été acquis par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

L'article 5-2 de la convention d'action foncière dispose que les biens objets du portage feront l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire du portage, par voie de convention.

Cette dernière a été signée en date du 18 octobre 2021.

La Commune de SAINT-ANDRÉ DES EAUX ayant manifesté son souhait de pouvoir bénéficier d'une mise à disposition du logement T1 situé au 1er étage gauche en lieu et place de la CARENE, il est nécessaire de signer une nouvelle convention.

Étant précisé que ce contrat ne constitue ni un bail commercial au sens des articles L 145-1 et suivant du code de commerce ni un bail dérogatoire conclu pour une durée au plus égale à deux ans au sens de l'article L 145-5 du même code.

Il est également expressément convenu entre les parties que le présent contrat ne saurait entrer dans le champ d'application des baux d'habitation tels que définis par la loi du 6 juillet 1989.

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

Article 1 – Désignation du bien mis à disposition

Le bien, que le bénéficiaire déclare parfaitement connaître, est situé sur la Commune de Saint-André des Eaux au 20 place de l'Église. Il s'agit d'un logement T1 situé au 1er étage gauche.

Article 2 - Durée

La présente mise à disposition est consentie et acceptée pour la durée de la convention d'action foncière et ses éventuels avenants successifs.

La présente mise à disposition pourra être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties, à tout moment, moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée.

Article 3 - Redevance

La présente convention est consentie et acceptée à titre gratuit.

Article 4 - Destination des lieux occupés

Le propriétaire met ce logement à la disposition de l'occupant pour un usage compatible avec son état.

En conséquence, l'occupant reconnait expressément disposer seul des pouvoirs de direction, d'usage et de contrôle sur le bien mis à disposition.

Les parties déclarent qu'elles n'entendent pas soumettre leurs relations aux dispositions relatives aux baux d'habitations codifiés selon la loi du 6 juillet 1989.

Elles reconnaissent également que les présentes ne sauraient entrer dans le cadre du régime réservé aux baux dérogatoires conclus pour une durée au plus égale à trois ans au sens de l'article L.145-5 du Code de Commerce ou encore dans celui réservé aux baux commerciaux tels que définis à l'article L145-1 du même Code.

L'occupant reconnaît qu'il ne pourra, en aucun cas, revendiquer le bénéfice de ces dispositions, et reconnaît être informé qu'il ne pourra bénéficier, à l'expiration des présentes, pour quelque cause et à quelque date que ce soit, d'un droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux.

Article 5 - Charges et conditions

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1°) L'occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et renonce à exercer tout recours contre le propriétaire à raison de leur état. Il aura la faculté d'effectuer toutes remises en état et réparations nécessaires et devra en supporter le coût, sans pouvoir exiger aucune prise en charge ni remboursement du propriétaire.

2) De façon générale, l'occupant renonce expressément au bénéficie de la garantie de jouissance telle qu'instituée par l'article 1721 du Code civil et s'interdit d'invoquer, pour quelque raison que ce soit, la responsabilité du propriétaire du fait de troubles de jouissance éventuellement survenus.

3) L'occupant devra tenir les lieux en bon état d'entretien et de fonctionnement durant toute la période de mise à disposition. Il devra, en particulier, effectuer l'ensemble des travaux nécessaires à la sécurisation des lieux.

Et tous autres travaux devant être effectués par l'occupant afin de permettre l'occupation du bien par l'occupant ou sous-occupant.

A défaut de respect de ses obligations, en cas de sinistre, seule la responsabilité de l'occupant pourra être engagée.

A ce titre, l'occupant déclare expressément garantir le propriétaire de tout recours qui pourrait être engagé contre lui du fait de l'occupation du bien mis à disposition.

4°) L'occupant s'engage à n'effectuer aucune construction, aucun changement de distribution ni démolition, et de manière générale aucun travaux ne relevant pas de la maintenance courante, sans avoir obtenu au préalable le consentement du propriétaire.

L'accord de ce dernier devra notamment être obtenu avant le lancement de toute procédure de marché public.
Les noms, immatriculations au Registre du Commerce et des Sociétés et attestations d'assurances Responsabilité Civile des entreprises retenues (y compris le maître d'œuvre), devront être communiqués au propriétaire avant le démarrage du chantier.

L'occupant fera son affaire personnelle de la fourniture en eau et électricité et la souscription d'une police d'assurance.

5°) Le propriétaire ne garantit pas l'occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- en cas d'accident de toute sorte pouvant survenir dans les lieux loués ;
- dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales.

L'occupant reconnaît expressément assumer l'entière responsabilité de tous les risques d'incendie, quelles qu'en soient l'origine et les circonstances, et ce même si le sinistre est dû à un cas fortuit ou de force majeure.

L'occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée, pour quelque cause que ce soit.

De façon générale, l'occupant s'engage à garantir le propriétaire de tout recours qui pourrait être engagé contre lui du fait d'un sinistre survenu à l'occasion de l'occupation du bien par l'occupant ou son sous-occupant.

6) L'occupant devra s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre l'incendie, les risques locatifs, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers.
Il devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du propriétaire ou son représentant.

7) Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, etc. seront acquittées directement par l'occupant auprès des administrations ou services concernés.

8) L'occupant s'engage à laisser un libre accès à la propriété à première demande du propriétaire, pour notamment lui permettre de procéder à tous travaux, à toute mesure de préservation ou gestion immédiate du bien, et pour préparer la gestion future de celui-ci, ou pour tout autre motif que le propriétaire jugera utile, sans que le bénéficiaire puisse s'y opposer.

9) L'occupant devra obtenir l'accord exprès du propriétaire avant tout dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable etc.) portant sur les terrains objets de la présente convention de mise à disposition.

Article 6 – Mise à disposition du bien à un sous-occupant :

Le bénéficiaire s'engage à ne pas consentir à un tiers une convention d'occupation précaire à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, qui établira un bilan de gestion annuel.

Toutefois, l'occupant s'engage à assurer à son sous-occupant une garantie paisible et garantit le propriétaire de tout recours qui pourrait être engagé à son encontre :

- Par le sous-occupant lui-même
- Ou par un tiers du fait de la sous-occupation du bien.

Article 7 – clause résolutoire

La présente convention de mise à disposition sera résolue de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée de 8 jours en cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.

Article 8 - Fin de l'occupation

Au terme de la présente convention, comme au cas de résolution de plein droit, l'occupant devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, faute de quoi il encourra une astreinte de 300 euros par jour de retard, son expulsion pouvant être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

Article 9 - Domiciliation

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Pour le propriétaire : au siège indiqué en tête des présentes.
- Pour la commune : au siège indiqué en tête des présentes.

Fait à NANTES le

En deux exemplaires originaux,

Pour la Commune de Saint-André des Eaux

Le Maire

Mathieu Coënt

Pour l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

Le Directeur,

Jean-François BUCCO