Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240711-2024_088-DE

EXTRAIT
Registre des délibérations du conseil municipal

SEANCE DU 11 JUILLET 2024

Délibération n° 2024/088

OBJET : **Convention de gestion d'immeuble entre la commune et le CCAS**		
Date de convocation : **04 juillet 2024**		Nombre de conseillers en exercice : **33**
Présents : **28**	Votants : **31**	Date d'affichage ou notification : **25 juillet 2024**

L'an **2024, le 11 juillet** à **18 heures 30**, le conseil municipal de GRAULHET, légalement convoqué, s'est réuni en session **ordinaire** à l'hôtel-de-ville sous la présidence de **M. Blaise AZNAR**, Maire.

Conformément à la loi n° 96-142 du 21 février 1996 et selon les dispositions de l'article L.2121-18 du Code général des collectivités territoriales, la séance a été publique.

Étaient présents : 28
M. AZNAR Blaise - Mme LAVIT Michelle - Mme LEPINAY Marie-Christine - M. MIRALES Marc - M. HERRET Nicolas - M. SERIN Christian - M. ORTEGA Fernand - Mme BELOU Florence - M. BATAOUI Kamel - Mme DA COSTA Céu - M. BLESS Mathieu - Mme OISEAU Christelle - Mme FITA Claire - M. SCUGLIA Domenico - Mme CHAFFARD Anaïs - M. HABERMEYER Olivier Bernard - Mme LAFAGE Chantal - M. DURAND Eric - Mme PHALIPPOU Martine - M. CALMETTES Patrick - M. TERRASSIE Vincent - Mme MALAURE Françoise – M. POSER Nicolas - Mme DOS SANTOS FERRAO Emilia - Mme BUNEL Sylvie - M. BACOU Julien - Mme PINEL Vanessa - M. ANDRIEU René.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents avec pouvoir : 3
Mme SENAT-SOLOFRIZZO Marie-Paule (pouvoir LAVIT Michelle) - M. GRAU Jean-Michel (pouvoir OISEAU Christelle) – Mme BORDES Mélanie (pouvoir BATAOUI Kamel).

Absents sans pouvoir : 2
M. MEHDI Saïd - Mme BOUTIN Mireille.

ADOPTÉ A LA MAJORITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

M. MIRALES Marc a été élu secrétaire.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240711-2024_088-DE

M. Le Maire informe l'assemblée que la commune a bénéficié d'un don d'immeuble de M. Hervé COYCO portant sur l'ensemble immobilier aux 2 et 4 rue Docteur de Pémille composé de 3 logements (contenance totale de 1a 60 ca).

La commune et le donateur ont convenu de mettre à disposition l'immeuble afin de contribuer à aider des personnes à se sortir d'une situation difficile, telles que réfugiées de zones de guerre dans le cadre des actions conduites par les services de la ville, et/ou toute personne en situation de détresse sociale.

Cette mission d'accompagnement des personnes en détresse sociale entre dans le champ de compétence du CCAS. En effet, le CCAS est un établissement public administratif chargé d'animer et de coordonner l'action sociale municipale sur le champ de la solidarité, de la gérontologie et de la prise en charge des personnes en difficulté sociale. Le CCAS constitue ainsi, conformément à son statut, l'outil privilégié de la commune pour animer et développer ses actions dans le champ social (personnes fragiles, personnes âgées, petite enfance, développement des liens intergénérationnels, de la solidarité de la citoyenneté…).

C'est ainsi que la commune et le CCAS ont convenu de confier au CCAS la gestion de l'immeuble, notamment la mise à disposition des logements et, le cas échéant, la perception des loyers, la gestion des relations avec les éventuels locataires.

Ainsi, de ce qui précède, il est proposé la conclusion d'une convention de mise à disposition et de gestion de l'ensemble immobilier aux 2 et 4 rue Docteur de Pémille, 81300 Graulhet entre la commune et le CCAS afin de confier à l'établissement la gestion dudit immeuble.

Entendu l'exposé du Maire, après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

DÉCIDE

- D'APPROUVER le projet de convention à signer entre la commune de Graulhet et son CCAS telle que figurant en annexe

- D'**AUTORISER** le Maire ou l'élu délégué à signer la convention

- DE DONNER pouvoir au Maire pour l'exécution de la présente délibération et engager la commune.

Pour extrait conforme,

LE MAIRE : **Blaise AZNAR**

Le secrétaire de séance **: Marc MIRALES**





« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse – sis 68, rue Raymond IV BP 7007 – 31068 Toulouse Cédex 07 – dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication.
Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr »

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240711-2024_088-DE

CONVENTION DE GESTION ET DE MISE A DISPOSITION DE ENTRE LA COMMUNE DE GRAULHET ET LE CCAS

Entre

La commune de GRAULHET représentée par son Maire, Monsieur Blaise AZNAR, dûment habilité par délibération en date du 11 juillet 2024, ci-après dénommée « la commune »,
D'une part,

Et

Le Centre Communal d'Action Sociale de la vile de GRAULHET, représenté par, Madame/Monsieur XXXX dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du XXXXX, ci-après dénommé "le CCAS",
D'autre part,

PREAMBULE

La commune a bénéficié d'un don d'immeuble de M. Hervé COYCO portant sur l'ensemble immobilier aux 2 et 4 rue Docteur de Pémille composé de 3 logements (contenance totale de 1a 60 ca).

La commune et le donateur ont convenu de mettre à disposition l'immeuble afin de contribuer à aider des personnes à se sortir d'une situation difficile, telles que réfugiées de zones de guerre dans le cadre des actions conduites par les services de la ville, et/ou toute personne en situation de détresse sociale.

Cette mission d'accompagnement des personnes en détresse sociale entre dans le champ de compétence du CCAS. En effet, le CCAS est un établissement public administratif chargé d'animer et de coordonner l'action sociale municipale sur le champ de la solidarité, de la gérontologie et de la prise en charge des personnes en difficulté sociale. Le CCAS constitue ainsi, conformément à son statut, l'outil privilégié de la commune pour animer et développer ses actions dans le champ social (personnes fragiles, personnes âgées, petite enfance, développement des liens intergénérationnels, de la solidarité de la citoyenneté...).

C'est ainsi que la commune et le CCAS ont convenu de confier au CCAS la gestion de l'immeuble, notamment la mise à disposition des logements et, le cas échéant, la perception des loyers, la gestion des relations avec les éventuels locataires.

A cet effet, les parties ont convenu de la conclusion d'une convention de mise à disposition et de gestion de l'ensemble immobilier aux 2 et 4 rue Docteur de Pémille, 81300 Graulhet entre la commune et le CCAS afin de confier à l'établissement la gestion dudit immeuble et y définir

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

Dans le cadre de la gestion de l'ensemble immobilier 2 et 4 rue Docteur de Pémille, la commune donne mandat au CCAS de gérer et d'administrer pour son compte ledit bien et droits immobiliers ci-après désignés dans les conditions ci-après définies dans la présente convention.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MIS A DISPOSITION

La commune met à disposition et confie à la gestion du CCAS, l'ensemble immobilier aux 2 et 4 rue Docteur de Pémille composé de 3 logements (contenance totale de 1a 60 ca).

ARTICLE 3 : DESTINATION

Les lieux mis à disposition sont destinés à être gérés en tant que lieu d'accueil des personnes en situation difficile, telles que réfugiées de zones de guerre dans le cadre des actions conduites par les services de la ville, et/ou toute personne en situation de détresse économique et sociale. Ces logements loués par le CCAS en tant que gestionnaire sont destinés à des personnes physiques répondant aux conditions précisées dans la convention.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240711-2024_088-DE

ARTICLE 4 : DURÉE

La présente convention prend effet à compter du XXX pour une durée de 4 ans.

ARTICLE 5 : GESTION ET ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

5.1- Gestion locative*

5.2.1_: Suivi

La commune remet au CCAS les baux des locataires et tous les documents contractuels y afférents (avenants, protocoles d'accord, états des lieux d'entrée, règlement de copropriété ...) des occupants des logements.

Le CCAS tiendra à jour la liste des locataires avec l'indication des lots qu'ils occupent, des dates de début et de fin de leur bail, du loyer annuel qu'ils acquittent, du montant du dépôt de garantie et/ou de la caution bancaire correspondante, et des modalités d'indexation et/ou de révision.
Il communiquera cette liste à la commune dans le cadre du rapport périodique de gestion locative.
A la demande de la commune, le CCAS procédera à la rédaction de baux, d'avenants, résiliations amiables anticipées, tout protocole rendu nécessaires et ce, à partir des informations communiquées par la commune et/ou dont il aura eu connaissance lesquels actes devront avoir reçu l'aval de la commune avant transmission aux locataires.

Il est ici précisé que la signature desdits actes reste de la compétence exclusive de la commune.
Le CCAS aura pour mission de contrôler le respect par les locataires du règlement intérieur et/ou du règlement de copropriété afférents à l'ensemble immobilier ainsi que de l'ensemble des clauses des baux, et notamment de s'assurer du respect de la clause destination des lieux, de la clause Assurance, et des clauses cession et sous-location, de faire respecter leur application, si besoin, après accord de la commune, de procéder le cas échéant à leur résiliation ainsi qu'à leur renouvellement.

Le CCAS sera autorisé à accepter tous congés délivrés par un locataire. Le CCAS, sur demande de la commune, pourra adresser les offres de renouvellement.

Le CCAS appellera les loyers auprès des locataires conformément aux baux en sa possession, en procédant à leur quittancement selon la périodicité prévue auxdits baux.

Le CCAS procédera au réajustement des loyers et dépôts de garantie conformément aux baux. Il est ici précisé que les dépôts de garantie seront détenus par la commune. De la même manière, il sollicitera des locataires ayant produit des cautions bancaires, le réajustement des montants garantis.

Les locataires règleront directement les loyers et dépôts de garantie, ainsi que les accessoires prévus dans les baux auprès la régie de recette du CCAS. Il sera fait un état des encaissements au CCAS.

Une fois par mois, LE MANDATAIRE établira un compte de gérance justifiant tous les règlements par type d'affectation (loyer, dépôt de garantie, taxe sur la valeur ajoutée...).

5.2.2 : Recouvrement

Le CCAS mettra en œuvre toutes les mesures nécessaires afin de recouvrer les sommes dues par les locataires dans les meilleurs délais.

En cas de litige entre les locataires et le CCAS né à l'occasion de l'application des dispositions des baux, le CCAS sera habilité à exercer toutes actions judiciaires ou extrajudiciaires appropriées, transiger, assigner, défendre, faire exécuter les décisions rendues.
Dans le cadre des litiges non liés à l'application des baux, le CCAS sera également habilité à représenter et faire toute transaction et tout compromis qui serait nécessaire avec accord de la commune.

5.2.3 : Etats des lieux d'entrée et de sortie

Le CCAS procédera aux états des lieux lors de l'entrée et de la libération des locaux par les locataires.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240711-2024_088-DE

Dans ce dernier cas, le document sera transmis à la commune pour arbitrage sur le dépôt de garantie, et sera accompagné d'un estimatif des travaux de remise en état distinguant les coûts à la charge de chacune des parties.

Dans le cas où des travaux de remise en état des locaux libérés s'avéreraient nécessaires, le CCAS, selon la nature et/ou l'importance desdits travaux, informera la commune pour évaluer le périmètre d'intervention de remise en état.

5.2.4 Relations avec les locataires

Le CCAS aura pour mission de représenter la commune auprès des locataires ; à cet effet, il accomplira les missions suivantes :

- recevra, pour le compte de la commune, toutes demandes et réclamations des locataires concernant l'Immeuble. Il les instruira, en informera la commune, le cas échéant, et lui donnera tous conseils de nature à apporter une réponse satisfaisante aux locataires tout en préservant les intérêts ;
- s'assurera que les locataires tiennent les locaux loués, y compris leurs installations électriques, mécaniques et autres, en bon état de réparations locatives et d'entretien, de façon à ce que la conservation de l'immeuble soit assurée dans les meilleures conditions et dans le respect des intérêts de la commune ;
- informera sans délai la commune la commune de tous les travaux que les locataires effectueraient dans leurs locaux. Avant tout commencement des travaux, conformément aux délais impartis dans les baux, le CCAS devra requérir des locataires le descriptif, les plans et le planning des travaux, ainsi que tout autre document prévu auxdits baux. Il s'assurera que leur réalisation ne porte pas atteinte à la bonne conservation de l'Immeuble et respecte les intérêts de la commune.

Le CCAS proposera, présentera, fera visiter les biens à toute personne qu'il jugera utile, et en informera la commune en indiquant tous les renseignements permettant l'identification des candidats locataires. À défaut de contestation ou de réserves expresses de la part de la commune, le CCAS pourra approuver les candidats choisis.
Le CCAS présentera le contrat de bail au locataire ; la signature du bail restant du ressort exclusif de la commune.

ARTICLE 6 : 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 7 : 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.

ARTICLE 8 : LOYER - REDEVANCE

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

ARTICLE 9 : CHARGES

La commune acquittera 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 de fournitures d'eau et d'électricité notamment ou encore des contrats d'entretien.

ARTICLE 10 : 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 commune ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240711-2024_088-DE

Le CCAS 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 11 : LOCATION DES LOGEMENTS

« Le CCAS » loue les appartements de l'ensemble immobilier, aux personnes désignées à l'article 3.

« Le CCAS » ne peut louer à d'autres personnes sans le consentement exprès et écrit de « la commune

ARTICLE 12 : CESSION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 13 : 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.

ARTICLE 14 : TRAVAUX ET REPARATIONS

La commune, propriétaire, sera tenue aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, à savoir les réparations concernant le « clos et le couvert » et l'étanchéité.

ARTICLE 15 : 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

ARTICLE 16 : 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.

PROJET

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le
ID : 081-218101053-20240711-2024_088-DE

ARTICLE 17 : LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, la voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. Sauf impossibilité juridique, les parties recourront en cas d'épuisement des voies internes de conciliation à la mission de conciliation Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de règlement que tout contentieux devra être porté devant le Tribunal administratif de Toulouse compétent.

Fait en quatre pages et deux exemplaires originaux. Fait

à Graulhet le..... 2024

Pour le CCAS

La Vice-Présidente

Pour la Commune

Le Maire

PROJET