

CONVENTION DE GESTION

Entre la ville de Guéret, représentée par Monsieur Michel VERGNIER, Maire de la ville,

Ci-après dénommé « Le Mandant »

Et l'Office Public de l'Habitat de la Creuse, CREUSALIS, ayant son siège social 59 Avenue du Poitou, 23000 Guéret, représentée par Monsieur Frédéric SUCHET Directeur Général,

Ci-après dénommé « Le Mandataire »

Préambule

Par un acte en date du 21 mai 1985, la Ville de Guéret a consenti un bail emphytéotique sur l'immeuble situé 11 rue de Pommeil à Guéret, dont elle est propriétaire.

Ledit contrat étant arrivé à expiration au 1^{er} mars 2019, la situation est demeurée en l'état.

Afin d'entériner cette situation de fait, les parties conviennent de conclure ensemble la présente convention de gestion.

Ainsi, le mandant confie tous pouvoirs au mandataire à l'effet de gérer et administrer les biens décrits dans l'article 1er.

Article 1^{er} – Désignation du bien

Le mandant, confie au mandataire la gestion de l'immeuble situé 11 rue de Pommeil, composé de 6 logements

N° LOGT	LOYER (*)	MONTANT DES CHARGES (**)	TOTAL
1	184,87 €	43,76 €	228,63 €
2	184,87 €	40,51 €	225,38 €
3	200,03 €	52,49 €	252,52 €
4	184,87 €	42,16 €	227,03 €
5	190,94 €	43,71 €	234,65 €
6	178,81 €	48,34 €	227,15 €

* Base loyers octobre 2019

** Eau froide comprise dans les charges et basée sur la consommation du locataire

Article 2 – Durée de la convention

2.1 Principe

La présente convention est conclue pour une durée de 12 mois.

De façon rétroactive, les parties conviennent que sa prise d'effet s'établit au 01/03/2019 pour s'achever le 29/02/2020 ou, si l'immeuble devait être vendu avant cette date, pour s'achever à la date de la vente de l'immeuble.

2.2 Reconduction tacite

Si au terme de la durée prévue à l'article précédent, aucune des parties n'avait donné congé à l'autre dans les conditions prévues à l'article 2.3, la présente convention sera reconduite pour une durée équivalente. Au terme de cette seconde reconduction, si les parties souhaitent à nouveau s'engager, un nouveau contrat devra être signé.

2.3 Résiliation anticipée

Le mandant a la faculté de donner congé, à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre émargement sous réserve de respecter un préavis de 1 mois.

Il convient de relever que le préavis part à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la remise en mains propres.

Article 3 – Conditions financières de la convention

3.1 Montant de la redevance

Les parties conviennent que la redevance annuelle s'élève à 8% hors taxes des loyers appelés l'année précédente.

Ainsi, le montant de la redevance 2019 se calcul comme suit :

montant annuel des loyers appelés en 2018 : 13326,24 €

Soit une redevance annuelle s'élevant à 1 066,09 € à laquelle il convient d'ajouter la TVA au taux normal en vigueur (qui est actuellement de 20%), soit 1 279,32 € TTC.

Cette redevance sera versée annuellement au cours du mois de mars ou, si l'immeuble devait être vendu, à la date de la vente, auquel cas la redevance serait proratisée à cette date.

3.2 Dépenses particulières effectuées par le mandataire au nom et pour le compte du mandant

Les parties conviennent que les dépenses effectuées par le mandataire dans le cadre de sa mission de gestion, seront remboursées par le mandant lors de la régularisation des comptes prévue à l'article 3.4.

Il s'agit notamment des dépenses liées :

- à la remise en état des logements,
- aux procédures contentieuses,
- aux charges non récupérables.

Les dépenses supérieures à 2 000 € devront, avant d'être engagées, faire l'objet d'un accord écrit du mandant.

Les pièces justificatives des dépenses seront tenues à la disposition du mandant qui pourra les consulter au siège du mandataire.

3.3 Régularisation des comptes entre les parties

Chaque semestre, les parties procéderont à la reddition des comptes.

A cet effet, le mandataire enverra 1 mois avant, au mandant, un état des recettes et des dépenses, qu'il justifiera par la tenue d'une comptabilité analytique.

Après accord du mandant, le mandataire procédera alors au reversement des sommes encaissées et émettra un titre de recette pour le montant des frais de toute nature qu'il aura avancé.

Article 4 – Missions du mandataire

4.1 Attribution des logements

Le mandataire procédera à l'attribution des logements auprès de sa propre commission d'attribution.

En vertu d'une convention signée le 15 avril 1986, les logements ci-dessus désignés font l'objet d'une réservation au profit du CCAS de Guéret.

Le mandataire se rapprochera de cet organisme pour l'exercice de son droit de désignation suivant les conditions prévues par la convention de réservation et par la réglementation applicable.

Le mandataire établira tous les contrats de location de toute nature et tous renouvellements de baux, aux prix, charges et conditions arrêtées par lui.

Le mandataire assurera l'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie. Pour ces derniers, il déterminera les coûts de remise en état incombant aux locataires suivant le barème en vigueur dans son propre patrimoine.

4.2 Quittancement

Le mandataire assurera par le système de son choix l'émission des avis d'échéance aux termes prévus par le contrat de location.

Le mandataire procédera à l'encaissement de toutes les sommes dont le versement trouve son origine dans l'administration de l'immeuble confié en gestion (loyers, charges, réparations locatives,...) y compris les aides locatives.

Il remettra aux locataires qui le souhaitent les quittances ou reçus représentatifs de leur règlement.

4.3 Gestion des impayés

En cas d'impayés, il procédera de sa propre initiative à l'envoi des lettres de relance auprès des locataires, à la mise en place d'un suivi par une conseillère sociale ou à l'engagement d'une procédure en résiliation de bail pour impayés.

Le mandataire ayant effectué les diligences nécessaires ne pourra pas être tenu responsable des impayés des locataires en place.

4.4 Assurance des logements

Le mandant souscrit pour son compte une assurance propriétaire non occupant.

Le mandataire effectuera en temps voulu, auprès de l'assureur du mandant, toute déclaration de sinistres survenus sur le patrimoine géré, et prendra toutes mesures conservatoires requises pour la préservation du patrimoine et des droits du propriétaire à l'égard des tiers.

Le mandataire est quant à lui chargé de procéder à l'examen de la situation des locataires au regard de l'obligation d'assurance leur incombant.

A défaut d'assurance, la mandataire engagera la même procédure que celle appliquée dans le cadre de ses process internes. Cette procédure peut aboutir sur la résiliation du bail et l'expulsion des occupants.

4.5 Respect de ses obligations par le locataire

Le mandataire fera exercer les poursuites nécessaires au respect des clauses et conditions des baux, à la tranquillité et à la sécurité des occupants des immeubles.

Il représentera le mandant devant tous services, commissions, administrations, compétents ou concernés par l'application des législations et réglementations en vigueur pour tout ce qui concerne la gestion des immeubles, ainsi que la gestion des baux et la situation des locataires.

4.6 Départ du locataire

Le mandataire recevra et acceptera les congés des locataires après avoir contrôlé la régularité.

Il effectuera les états des lieux de sortie et s'occupera, si nécessaire, de la remise en état des logements. Si la dépense à engager est supérieure à celle prévue à l'article 3.3 des présentes, le mandataire sollicitera, en amont, l'autorisation écrite du mandant.

4.7 Travaux

Le mandataire est tenu d'assurer par tous moyens le maintien des immeubles dans l'état d'entretien courant et de réparation nécessaire au respect du cadre d'habitation devant être procuré aux locataires pour la jouissance paisible des lieux.

Il s'agit aussi bien des travaux courants et de remise en état des logements que des travaux urgents à réaliser après sinistre ou désordre.

Ces travaux feront l'objet d'un accord écrit du mandant s'ils dépassent le plafond prévu à l'article 3.3.

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, le mandataire procédera à l'étude des devis, à la passation des contrats, commandes, ou abonnements au règlement des factures des prestataires, entrepreneurs. Il surveillera l'exécution des prestations, missions, travaux qui leur sont confiés et assistera à toutes réunions utiles. Il assurera les réceptions liées aux contrats ou commandes.

4.8 Assurance responsabilité civile

Préalablement à l'entrée en vigueur de la présente convention, le mandataire remettra au mandant le justificatif d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des actes qu'il accomplit au titre du mandat.

4.9 Information des locataires concernant la présente convention

Le mandataire établira les documents de gestion selon ses propres modèles en indiquant la mention « au nom et pour le compte de LA VILLE DE GUERET ».

Fait en double exemplaire, à Guéret le

Monsieur Michel VERGNIER

Monsieur Frédéric SUCHET

Maire de Guéret

Directeur Général Creusalis