

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN IMMEUBLE
A USAGE DE MAISON DÉPARTEMENTALE DES SOLIDARITÉS**

Entre

Tarn-et-Garonne Habitat, Office Public de l'Habitat, ayant son siège social au 401 boulevard Irénée Bonnafous à Montauban (82000), représenté, par sa Directrice Générale, es-qualités en vertu de pouvoirs régulièrement conférés par délibération du 8 juillet 2019.

ci-après dénommé « TGH »,
d'une part,

Et

Le Département de Tarn-et-Garonne représenté par le président du Conseil départemental, sis à l'Hôtel du Département, BP 783-82013 MONTAUBAN cedex, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du....

ci-après dénommé « le Département »,
d'autre part,

Il est exposé,

Pour répondre aux besoins de ses services sociaux, le Département de Tarn-et-Garonne a conclu avec « Tarn-et-Garonne Habitat » plusieurs conventions de mise à disposition successives (de 1986 à 1995, de 1995 à 2007 et de 2007 à aujourd'hui) pour l'occupation d'un ensemble immobilier situé 27 rue André Lenôtre à Montauban.

Le Département y a développé des activités médico-sociales.

L'objet de la présente convention est de formaliser l'accord des parties suite aux nouveaux travaux d'agrandissement réalisés sur le bâtiment et afin d'unifier les précédents accords au sein de ladite convention.

Et convenu ce qui suit

Article 1^{er} - Champ d'application

La conclusion de la présente convention vaut accord entre les parties d'unification des précédentes conventions conclues pour formaliser la mise à disposition de l'immeuble par Tarn-et-Garonne Habitat au Département.

Elle se substitue ainsi au bail signé le 30 mai 1995, conclu initialement pour neuf ans qui a depuis été reconduit de manière tacite entre les parties et à la convention signée le 24 juillet 2007 pour une durée de 30 ans ayant eu pour objet de formaliser la première phase d'aménagements effectués sur le bâtiment.

Article 2- Désignation

Tarn-et-Garonne Habitat, met à disposition du Département du Tarn-et-Garonne, qui accepte, un bâtiment d'une superficie totale de 464 m² habitables à usage de Maison Départementale des Solidarités, sis 27 rue André Le Notre à MONTAUBAN (82 000), sur un terrain cadastré AS 356.

Les surfaces du bien mis à disposition sont répertoriées en annexe 1 au présent contrat.

Article 3-Etat des lieux

Il sera établi un procès-verbal de prise de possession de l'immeuble par le Département valant état des lieux contradictoire.

Article 4-Durée

La date de prise d'effet de la présente convention est fixée à la date d'entrée dans les lieux fixée au 9 mars 2020.

La présente convention est consentie pour une période de 20 ans, à compter de la date de prise d'effet.

La présente convention n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties à la date de la prise d'effet de la convention de mise à disposition.

Article 5- Dispositions financières

Article 5.1 - Redevance

5.1.1-Montant

La présente mise à disposition est consentie moyennant une redevance annuelle calculée pour chaque période allant du 1^{er} Janvier au 31 décembre suivant, sur la base du financement définitif de l'opération.

Le montant de la redevance varie selon les années pour prendre en compte le montant des différentes annuités déjà contractées.

Le montant de la redevance annuelle et totale est défini à l'annexe 3 de la présente convention sous l'intitulé « Calcul de la redevance totale ».

5.1.2-Composition

La redevance comprend :

1/ Le montant des annuités (intérêt et amortissement) dues par Tarn-et-Garonne Habitat pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour l'opération d'extension et de réhabilitation de l'établissement, ainsi que l'amortissement sur la durée de l'emprunt principal.

2/ Les remboursements initiaux. La redevance intègre, pour son calcul, l'impact de la participation du Département aux précédentes opérations de réhabilitation du bâtiment.

3/ Les frais de gestion,

4/ La provision pour Gros Entretien (PGE). La provision à charge du Département est constituée annuellement à hauteur du montant fixé dans la redevance telle que définie en annexe 3 de la présente convention.

5.2-Evolution des frais de gestion et de la provision pour gros entretien

Les frais de gestion et la provision pour gros entretien évolueront dans les conditions définies à l'annexe 3.

Article 6- Impôts et taxes

En plus de la redevance, la taxe foncière sur les propriétés bâties ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour la part éligible, seront facturées au Département au réel, en fin d'année, au prorata des locaux occupés.

Article 7- Charges récupérables

En plus de la redevance, le Département remboursera à TGH, sur la base du décret n°82-955 du 9 novembre 1982, les charges récupérables afférentes aux locaux mis à disposition.

Pour ladite convention, seul l'entretien des espaces verts sera refacturé au réel une fois par an. A titre indicatif, le montant des charges récupérables s'établit pour l'année 2020 à 432 €.

Article 8- Paiement

Le Département s'engage à payer les sommes dues au titre de l'article 4 selon les modalités suivantes :

Le Département réglera la redevance en quatre termes, à chaque fin de trimestre à terme échu, fin mars, fin juin, fin septembre, fin décembre, à l'ordre de Tarn-et-Garonne Habitat.

Dans le cas où les sommes échues en vertu de la présente convention de mise à disposition, et non réglées, viendraient à atteindre les six douzièmes de la redevance annuelle visée à l'article 4, le Département serait 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, TGH pourra faire application des dispositions de l'article L. 1612-15 du code général des collectivités territoriales.

Article 9- Intérêts

En outre, toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit de Tarn-et-Garonne Habitat à compter de la date de la mise en demeure de payer, au taux légal en vigueur au jour du litige, majoré de 0.20%.

Article 10- Option d'achat et transfert de propriété

Les Parties conviennent que le Département bénéficie pendant toute la durée de la présente convention d'une option d'achat que TGH accepte et à laquelle il s'engage irrévocablement à ne pas s'opposer concernant l'immeuble mis à disposition.

L'option d'achat concerne l'immeuble et le terrain sur lequel il est tels qu'ils sont décrits à l'annexe n° 1.

Le Département peut exercer cette option d'achat à tout moment jusqu'à l'expiration de la convention.

S'il souhaite acquérir l'immeuble, le Département informe TGH au plus tard 6 mois avant la signature de l'acte notarié transférant la propriété du bien.

Il est convenu que le « Prix de Cession » au sens du présent article inclut le prix du terrain d'assiette, de l'immeuble et de ses abords.

Le Prix de Cession est constitué du montant des redevances hors frais de gestion et hors PGE restant dues au moment de la cession.

Seront déduites de ce Prix de Cession les sommes versées par le Département au titre des provisions pour gros entretien qui n'auront pas été utilisées au jour de la cession.

En tout état de cause, en cas de fin anticipée de la présente convention ou à son expiration, si le Département ne lève pas l'option d'achat, TGH restituera au Département les sommes versées au titre des provisions pour gros entretien qui n'auront pas été utilisées.

A l'expiration du contrat stipulé à l'article 2 et considérant le paiement alors effectué par le Département de la totalité de la redevance, la propriété du bien sera transférée au Département. La cession du bâtiment sera formalisée par la rédaction d'un acte notarié dont les frais seront à la charge du Département.

Article 11- Résiliation

Article 11.1- Résiliation en cas de disparition de l'immeuble

Si l'immeuble, objet de la présente convention de mise à disposition, vient à être détruit en totalité pour toute cause indépendante de la volonté de TGH, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Si l'immeuble mis à disposition n'est pas détruit ou n'est rendu que partiellement inutilisable, le Département pourra toutefois demander la résiliation de la présente convention.

Dans les deux cas, les sommes à valoir sur le prix de Cession versées par le Département en application des dispositions de l'article 9 de la présente convention lui seront restituées par TGH.

Article 11.2-Résiliation à l'initiative du Département

Si pour des nécessités de service, le Département décide de ne plus utiliser l'immeuble, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Le Département informe TGH de sa décision de résilier la présente convention par courrier recommandé avec accusé de réception six mois au moins avant la date effective de résiliation.

La résiliation ne donne lieu à aucune indemnité de la part du Département.

Les sommes à valoir sur le Prix de cession versées par le Département en application des dispositions de l'article 9 de la présente convention lui seront restituées par TGH.

Article 12- Entretien à la charge du Département

Dès la première livraison de locaux, même partielle, le Département, gestionnaire devra tenir les lieux mis à disposition en bon état de réparation et d'entretien de toute nature, ainsi qu'en parfait état de propreté, et à les rendre tels à la fin de la mise à disposition. Il effectuera à ses frais, toutes campagnes de désinfection, protection, et réparations nécessaires.

Le Département prendra en charge tous les contrats relatifs à la sécurité (contrôle électrique, sécurité incendie, et autres visés par le code du Travail). Le Département devra faire parvenir à TGH les rapports de ces contrôles.

Le Département conclura les contrats d'approvisionnement en eau et énergies, électricité et gaz si nécessaire.

- Le Département se substitue à TGH pour l'intégralité des autres charges et obligations dues habituellement par le propriétaire : entretien, gardiennage, etc...
- Il contractera également, conformément aux dispositions du présent article tous les contrats d'entretiens des bâtiments (chaufferie, VMC, climatisation, et autres...) selon liste indicative et non exhaustive des équipements techniques.

Article 13- Provision pour gros entretien et renouvellement des composants du bâti

La décision de renouveler des composants et de réaliser des travaux de gros entretien appartient à TGH pour la durée de la mise à disposition. A cet effet le service technique de TGH effectuera annuellement une visite de contrôle selon un plan prévisionnel sur 20 ans.

TGH prendra à sa charge tous les travaux de gros entretien de l'immeuble (conformément à leur définition en annexe 2) qu'il financera par constitution de provision (dans la limite de la provision effectivement constituée à cette date).

Les travaux de renouvellement de composants tel que définis en annexe 2 devront faire l'objet d'un avenant à la convention modifiant le calcul de la redevance afin d'intégrer le financement des travaux afférents.

A partir de la 5ème année, TGH présentera chaque année un programme estimatif du gros entretien qu'il propose d'exécuter l'année suivante.

Les dépenses effectuées au titre des travaux de gros entretien qui incombent à TGH seront couvertes par prélèvements opérés sur la provision pour Gros entretien (PGE).

Article 14 - Recherche de responsabilité de TGH

La responsabilité de TGH ne pourra être engagée qu'en cas de défaut sur les travaux de renouvellement des composants et de gros entretien qui seuls restent à son initiative.

Article 15 - Responsabilité du Département

Le Département aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services fonctionnant dans les lieux loués.

L'entretien courant comme défini en annexe 2 est à la charge du Département.

Article 16 - Autorisation pour travaux

Le Département ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement préalable, exprès et par écrit de Tarn-et-Garonne Habitat, et si celui-ci le juge nécessaire sous la surveillance d'un architecte.

Si les travaux résultent d'un changement de réglementation, ils seront financièrement pris en charge par TGH qui révisera alors le montant de la redevance.

Si les travaux résultent d'une volonté du Département, les travaux seront : soit réalisés et pris en charge financièrement par le Département sous sa responsabilité ; soit réalisés et pris en charge par Tarn-et-Garonne Habitat, qu'il financera par une révision de la redevance ou par la constitution de provision (dans la limite de la provision effectivement constituée à cette date).

Article 17- Suivi des travaux

Le Département devra avertir TGH par courrier recommandé avec accusé de réception, de son intention d'entreprendre des travaux, en joignant un descriptif, quelle que soit leur nature, et s'engage à laisser libre accès au chantier aux représentants de Tarn-et-Garonne Habitat.

Article 18- Destination des lieux

Le Département ne pourra modifier la destination des lieux et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par tout représentant de Tarn-et-Garonne Habitat.

Mise à disposition à des tiers : Le Département est autorisé à mettre les locaux à disposition d'associations. Il devra se conformer aux prescriptions de sécurité à défaut, TGH se décharge de toute responsabilité.

Pour toute autre mise à disposition, l'accord préalable de Tarn-Et-Garonne Habitat sera obligatoirement demandé dans un délai de 15 jours avant la date prévue de mise à disposition. L'autorisation sera demandée par courrier et par mail.

La réponse interviendra selon les mêmes modalités.

Article 19- Assurances

Le Département devra faire son affaire de l'assurance des risques locatifs et des recours des voisins, et éventuellement des assurances liées aux travaux qu'il entreprend.

Tarn-et-Garonne Habitat souscrira une police d'assurance propriétaire d'immeuble.

Il est convenu que le Département agira au lieu et place du propriétaire en application des articles L.442-8-2 du code de la Construction et de l'Habitation.

Article 20- Formalités

Les Parties conviennent que la présente convention fera faire l'objet de l'accomplissement des formalités d'enregistrement. Les frais et droits seront acquittés par le Département.

Article 21- Différends et litiges

En cas de différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention, les Parties conviennent de faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à un règlement amiable.

En cas de litiges, le tribunal administratif de Toulouse est compétent.

Article 22-Annexes

Le contrat comporte trois annexes :

Annexe n° 1 : Plan de masse et tableau des surfaces du bâtiment.

Annexe n° 2 : Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire

Annexe n° 3 : Tableau de calcul de la redevance totale et par année.

Fait à MONTAUBAN, le
En double exemplaire,

Pour le Département
Le Président du Conseil Départemental,

Pour Tarn-et-Garonne Habitat
La Directrice Générale,