

## CONVENTION DE GARDIENNAGE

### Mise à disposition pour travaux, usage communal, gestion locative et usage par des tiers

#### Exposé :

L'EPF Auvergne est habilité pour le compte de ses adhérents, établissements de coopération intercommunale (EPCI) et communes les composant, à procéder à toutes acquisitions immobilières et foncières en vue de préparer la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme. Dans le cadre de cette mission, la commune de THIERS a sollicité l'EPF Auvergne pour l'accompagner dans la mise en œuvre de son projet de réhabilitation d'un logement.

En conséquence, l'EPF Auvergne a acquis, par exercice du droit de préemption, par acte de vente du +++++ passé chez Maître +++++ notaire à +++++ (++) un ensemble immobilier composé d'une parcelle bâtie situé 10 rue Conchette, cadastré section AO numéro 226.

Cet ensemble est appelé à revenir à terme, en propriété de la commune de THIERS. La durée de portage du bien est de 10 ans ; soit jusqu'en 20++. Les conditions d'acquisition, de portage puis de revente du bien sont précisées dans la convention de portage datée du 13 octobre 2022. La commune de THIERS a sollicité la mise à disposition du bien à titre transitoire pour en faire un usage temporaire (assurer al gestion locative).

#### Ceci exposé, entre les soussignés :

1. **L'EPF Auvergne**, établissement dont le siège et les bureaux sont situés 65, Boulevard François Mitterrand à Clermont-Ferrand (63000), représenté par son **Directeur Monsieur Jérémy MENDES** ayant tous pouvoirs et délégations à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de nomination du 29 avril 2021, visée en Préfecture le 27 mai 2021 et conformément à une délibération de délégation de pouvoirs du Conseil d'Administration dudit Etablissement en date du 24 juin 2021 visée en préfecture le 29 juin 2021,

Ci-après désigné le propriétaire,

d'une part,

2. **La commune de THIERS**, représentée par son **Maire Monsieur Stéphane RODIER**, domicilié(e) 1 rue François MITTERRAND à THEIRS (63 300), autorisé(e) par délibération du Conseil municipal du +++++,

Ci-après désigné le preneur,

d'autre part,

est arrêtée la convention suivante.

## ARTICLE 1. DESIGNATION DU BIEN

---

Le bien objet de la présente convention est un ensemble immobilier comprenant :

- Une parcelle bâtie où est édifié un immeuble à usage d'habitations et de commerces.

le tout situé 10 rue Conchette, cadastré section AO numéro 226.

Le preneur déclare dispenser le propriétaire des obligations d'information résultant de l'application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, portant sur les risques naturels prévisibles et les risques technologiques auxquels la commune de THIERS est exposée sur tout ou partie de son territoire, ces informations étant disponibles en mairie.

Le propriétaire déclare aux présentes, n'avoir perçu aucune indemnité en réparation d'un dommage résultant d'un état de catastrophe naturelle ou technologique pour le bien mis à disposition.

**Pendant toute la durée de la convention, le bien considéré reste la propriété de l'EPF Auvergne.**

### Contrats de locations en cours à la date d'effet de la présente convention

Le bien est actuellement grevé de 2 baux :

- Bail commercial portant sur un local commercial situé au rez-de-chaussée en date du 29/10/2020 moyennant un loyer mensuel de 160 euros.
- Bail commercial portant sur un local commercial situé au rez-de-chaussée en date du 04/02/2020 moyennant un loyer mensuel de 160 euros.

### Servitudes en cours à la date d'effet de la présente convention

CF acte notarié.

Néant

## ARTICLE 2. OBJET DE LA CONVENTION / MISSION DE GARDIENNAGE

---

La mise à disposition du bien entraîne systématiquement et impérativement le transfert du gardiennage dudit bien au sens juridique du terme, ce que le preneur reconnaît et accepte expressément.

L'EPF Auvergne :

- autorise le preneur à prendre possession, à titre transitoire, du bien cité à l'article 1 de la présente convention, ci-après dénommé « le bien », mis à sa disposition gratuite et immédiate, pendant toute la durée de la présente convention,
- confère tous pouvoirs au preneur pour en déterminer l'usage, le contrôle et la direction.

En cas de contrats de location en cours (voir article 1), ceux-ci se poursuivent dans les termes et conditions établis par tous contrats et avenants signés antérieurement à la présente convention. Le preneur se substitue à l'EPF Auvergne au jour de la date d'effet de la mise à disposition pour la gestion locative. En conséquence, le preneur est notamment autorisé à percevoir directement le prix des loyers et toutes sommes issues de la gestion locative et à conduire toutes procédures contentieuses liées à la location pour quelque motif que ce soit, en lieu et place de l'EPF Auvergne.

Le preneur est autorisé, sous son contrôle et sous sa responsabilité, à (liste non exhaustive) :

- procéder à toutes études nécessaires à la réalisation de l'objet de la présente convention (études par cabinets spécialisés, experts, architectes, sondages y compris destructifs, recherches archéologiques, diagnostics pour travaux, etc.) ;
- effectuer toutes recherches par lui-même ou par tiers mandatés, concernant la nature, la qualité du bien, les droits et interdictions l'affectant (servitudes, mitoyenneté, etc.) ;
- déposer tous permis de travaux, de démolir ou de construire, et instruire toutes procédures nécessaires ;
- effectuer par lui-même ou par des tiers mandatés, tous travaux, notamment d'entretien, de sécurisation et/ou de mise aux normes, (y compris de démolition totale ou partielle, percement de murs de gros œuvre, modification des dispositions intérieures, grosses réparations, confortation, reconstruction), qu'il jugera utile d'entreprendre pour assurer la sécurité du bien, des personnes et de l'environnement ;
- faire usage du bien pour son propre compte ;
- faire usage du bien pour des activités associatives et culturelles par la mise à la disposition des lieux à des tiers, à charge pour lui d'en définir les conditions d'usage et de durée, par conventions écrites, souscrites dans le cadre des articles L 221-2 et L 213-16 du Code de l'urbanisme ;
- louer le bien à titre gratuit ou onéreux dans le cadre des dispositions de l'article L 221-2 du code de l'urbanisme ;
- engager toutes procédures contentieuses et ester en justice pour tous litiges nés des missions confiées aux présentes.

### **ARTICLE 3. RESPONSABILITES DU PRENEUR**

---

**Le gardiennage du bien : son usage, son contrôle et sa direction sont confiés par l'EPF Auvergne au preneur à compter de la date d'effet de la présente convention.**

Pendant toute la durée de la présente convention, le preneur s'engage à informer immédiatement l'EPF Auvergne des évènements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, interventions sur le bien..., ainsi que des dégradations, incidents ou accidents, survenus du fait de l'usage du bien, des éventuels travaux exécutés, de la location ou la mise à disposition du bien.

**a. Responsabilités liées à la mission de gardiennage du bien**

Pendant toute la durée de la présente convention, le preneur se voit confier la mission de gardiennage du bien mis à disposition. Cette mission de gardiennage du bien confère notamment au preneur les responsabilités suivantes :

- surveillance du bien,
- sécurisation du bien : s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès et réaliser le cas échéant les travaux d'entretien et de réparation de ces dispositifs,
- entretien du bien : travaux de gestion courante, conservation, sauvegarde et nettoyage du bien.

Le preneur sera subrogé, en lieu et place de l'EPF Auvergne, dans tous les droits et obligations du propriétaire. Il représentera le propriétaire à l'égard des tiers et exercera l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître de la mise à sa disposition du bien et de ses suites. Cette représentation ne pourra faire l'objet d'une quelconque délégation au profit de personnes n'ayant pas de lien hiérarchique avec le preneur.

Le preneur garantit le propriétaire des droits et obligations résultant de la présente mise à disposition, de ses suites et des condamnations qui pourraient être prononcées contre lui. Cette garantie inclut l'ensemble des droits et obligations financières en découlant y compris à l'achèvement de ladite convention, à la suite d'actions engagées par les entreprises, les propriétaires et les usagers riverains, les occupants, les maîtres d'ouvrages riverains, etc...

**b. Responsabilités en cas d'usage pour le compte du preneur**

Sous son contrôle et sa responsabilité, le preneur prendra toutes dispositions pour se prémunir des risques liés à l'accueil des personnes dans les lieux, en conformité avec les règles applicables en la matière et en prémunir l'EPF Auvergne, notamment en ce qui concerne la sécurité des biens mitoyens, des voisins, des riverains, des employés communaux et d'une manière générale la sécurité de tous tiers usagers, accueillis ou travaillant dans les lieux et leurs abords immédiats à quelque titre que ce soit.

**c. Responsabilités en cas de travaux**

Le preneur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux. Il est subrogé en lieu et place de l'EPF Auvergne dans les attributions, relevant normalement du propriétaire, pour la sauvegarde du bien et la réalisation de travaux, notamment (liste non exhaustive) :

- gardiennage de l'immeuble pendant la durée de la présente convention ;
- choix des études, expertises, constats, etc., préalables à la réalisation des travaux et choix des professionnels habilités ;
- choix du mode de réalisation des travaux en régie ou par des entreprises ;
- signature des marchés avec les entreprises ;
- réalisation des travaux par les entreprises retenues ;

- mise en sécurité et aménagement des emprises de sol libérées ;
- réception des travaux.

L'EPF Auvergne attire l'attention du preneur sur l'existence de diagnostics obligatoires à réaliser « pour travaux » voire « pour démolition » préalablement à leur mise en œuvre et à informer les intervenants des risques et obligations en découlant. Il est habilité à désigner le maître d'œuvre ou les entreprises de son choix, sous couvert d'un contrat souscrit avec un organisme, ou un professionnel, dûment habilité.

Le preneur a la responsabilité de se prémunir des risques liés aux travaux entrepris, en conformité avec les règles applicables en la matière et en prémunir l'EPF Auvergne, notamment en ce qui concerne la sécurité des biens mitoyens, des voisins, des riverains, des employés communaux et d'une manière générale la sécurité de tous tiers usagers, accueillis ou travaillant dans les lieux et leurs abords immédiats à quelque titre que ce soit.

L'EPF Auvergne attire l'attention du preneur sur les déclarations nécessaires à la révision des bases d'imposition foncière à effectuer par suite des travaux réalisés.

Le preneur informera l'EPF Auvergne de l'avancement de la procédure de travaux à compter de son lancement, et jusqu'à sa date d'achèvement et de réception. L'achèvement des travaux sera constaté lors de la réception organisée en présence du propriétaire et par procès-verbal de réception entre les parties.

A titre d'information, il est ici rappelé l'existence de réglementations en matière de (liste non exhaustive) :

- risques dus à l'amiante, notamment pour la protection des occupants, l'emploi et la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante, de recherche de tous matériaux contenant de l'amiante lors de l'exécution de travaux ;
- risques inhérents à la présence de revêtements contenant du plomb, pour la protection des intervenants en charge des travaux ;
- habilitation des entreprises à effectuer les travaux relatifs à l'amiante ;
- mesures d'empoussièrement et de nettoyage ;
- tri sélectif, mesures de protection de l'environnement et informations à fournir sur les déchets générateurs de nuisance, leur récupération et leur élimination ou stockage dans les installations classées. Dans ce cadre, la commune s'engage à transmettre à l'EPF Auvergne une copie du bordereau de suivi des déchets.

#### **d. Responsabilités en cas d'usage par des tiers et/ou de gestion locative**

Le preneur est autorisé à accorder des titres d'occupation sur le bien, dans le respect de la réglementation et des normes applicables aux occupations autorisées, notamment en termes de sécurité, de salubrité et d'information des locataires (notamment diagnostics prescrits par les dispositions de la loi 89-462, article 3-3).

Toutes nouvelles occupations concédées sont soumises aux régimes applicables aux biens en réserve foncière durant toute la durée du portage, ce que le preneur reconnaît expressément. Ainsi, seules des concessions à titre temporaire et révocable répondant au régime de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme pourront être accordées. Ces titres d'occupation ne pourront en aucun cas conférer un droit au maintien dans les lieux ou un droit de renouvellement. La durée d'occupation ne peut excéder la durée de portage.

*Article L.221-2 du Code de l'urbanisme: "La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion raisonnablement.*

*Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au locataire aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive."*

Lorsque le preneur accorde des concessions temporaires et révocables, il assume toutes les obligations du propriétaire à l'égard des occupants telles qu'elles résultent du régime juridique applicables aux concessions temporaires et souscrit les polices d'assurances correspondantes.

Lorsque le preneur met le bien à la disposition de tiers utilisateurs de son choix, pour du logement, des activités associatives et/ou culturelles, à charge pour lui d'en définir les conditions d'usage et de durée, par conventions écrites souscrites dans le cadre des articles L.221-2 et L.213-16 du code de l'urbanisme.

L'EPF Auvergne attire l'attention du preneur sur le fait que **toute location à usage commercial ne peut être concédée pour une durée excédant 3 ans pour un même exploitant** (article L.145-5 du Code du commerce). Etant ici précisé que, si l'exploitant était maintenu plus de 3 ans dans les lieux, il s'opérerait un nouveau bail dont l'effet serait réglé par les dispositions applicables aux baux commerciaux. En conséquence, le preneur se verrait dans l'obligation de racheter le bien, l'EPF Auvergne n'étant autorisé à accorder que des concessions temporaires aux occupants.

Pendant la durée de la présente convention, le preneur se substituera à l'EPF Auvergne dans les obligations du propriétaire découlant des autorisations accordées pour l'usage des lieux. Sous son contrôle et sa responsabilité, le preneur s'engage à :

- respecter les obligations légales et réglementaires en matière de changement de destination du bien ;
- respecter les obligations légales et réglementaires en matière de sécurité, incendie, accueil et accessibilité du public (ERP) ;
- effectuer tous travaux nécessaires à la suppression des risques, préalablement à l'entrée dans les lieux des tiers utilisateurs et des occupants ;
- d'une manière générale, prendre toutes dispositions pour se prémunir et prémunir l'EPF Auvergne des risques liés à l'usage du bien et pour quelque cause que ce soit ;
- produire tous justificatifs auprès de l'EPF Auvergne attestant ses engagements.

Le preneur est habilité à :

- choisir les occupants des lieux,
- fixer le prix des locations en tenant compte de la précarité du contrat,
- définir la périodicité des paiements d'avance ou à terme échu,
- établir le mode de calcul de la révision du loyer,
- fixer le montant des provisions pour charges,
- encaisser directement le prix des loyers et toutes sommes issues de la gestion locative,
- percevoir toutes recettes liées à la gestion des lieux, y compris l'avance des frais incombant aux usagers et leur régularisation au titre des charges locatives récupérables ;
- engager toutes dépenses relatives à la gestion locative du bien ;
- etc.

Les contrats d'abonnements relatifs à la fourniture d'énergie ou d'eau seront souscrits directement par le preneur ou l'occupant du bien.

Le preneur prendra toutes dispositions pour que les tiers utilisateurs et lui-même se prémunissent des risques liés à l'usage du bien et pour en prémunir l'EPF Auvergne, de façon à ce que ce dernier et elle-même ne soient en aucun cas inquiétés pour un problème de sécurité relatif aux biens, aux personnes ou à l'environnement (biens mitoyens, employés ou personnes accueillies dans les lieux, etc.).

Le preneur sera subrogé, en lieu et place de l'EPF Auvergne, dans tous les droits et obligations du propriétaire et notamment dans la conduite de toutes procédures contentieuses liées à la location ou à l'usage par des tiers, pour quel que motif que ce soit.

**e. Responsabilités quant aux obligations d'information à l'égard de tiers**

Le preneur assume l'obligation d'information à l'égard de tiers, ce qu'il accepte expressément, et s'engage notamment à :

- communiquer aux bénéficiaires de l'usage du bien et à tout intervenant sur le bien, toutes informations légales prescrites, notamment celles résultant de l'application de l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 18 (journal Officiel du 9 juin 2005) ;
- effectuer, en application de cette ordonnance et autres législations, au fur et à mesure de la parution des textes, les diagnostics, mesures, travaux et mises aux normes prescrits ;
- annexer les constats et rapports en résultant aux contrats qu'elle souscrira, à leur date de signature ou lors de leur renouvellement, au fur et à mesure qu'il lui en sera fait obligation (diagnostics de performance énergétique, constat de risque d'expositions au plomb, état des risques naturels et technologiques, etc.) ;
- à informer les locataires, usagers ou intervenants pour travaux, des risques encourus en cas de diagnostics positifs (amiante, plomb,...) et les supprimer sans délai, dans les règles de l'art et en respect des textes en vigueur.

## **ARTICLE 4. MODALITES FINANCIERES**

---

Les frais induits par l'ensemble des interventions effectuées dans le cadre de la présente convention seront entièrement pris en charge par le preneur.

Les dépenses et recettes éventuelles de l'exercice en cours et des précédents, ou pouvant être mises légalement à la charge du propriétaire pendant la durée du portage, restent soumises à apurement entre le preneur et l'EPF Auvergne, par le biais du bilan annuel de gestion établi par l'Etablissement.

## **ARTICLE 5. ASSURANCES**

---

Pendant toute la durée de la présente convention, le preneur, veillera en tant que « gardien », usager, des lieux, maître d'ouvrage des travaux le cas échéant, et futur propriétaire, à se garantir par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques susceptibles de naître de l'exercice de sa mission, y compris contre le recours des voisins ou des tiers et sa propre responsabilité civile.

Pour les travaux réalisés en régie, le preneur veillera à se garantir des risques liés à l'activité exercée dans les lieux, les dommages ou les dolis résultant de l'activité professionnelle de ses agents et leurs suites.

Le preneur veillera, sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que :

- les tiers mandatés soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des travaux entrepris et de leurs suites ;
- les bénéficiaires de concessions d'occupation (location à titre précaire et révocable et/ou usage par des tiers) soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des droits qui leur sont accordés et de leurs suites.

## **ARTICLE 6. DATE D'EFFET, DUREE, MODIFICATION, RESILIATION**

---

La présente convention prendra effet au jour de signature de l'acte de vente conférant la propriété du bien à l'EPF Auvergne, pour se terminer de plein droit au jour de la signature de l'acte de revente par l'EPF Auvergne du bien mis à disposition.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant signé par les parties, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La présente convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé ou d'un acte extra-judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier ou après l'accomplissement de cet acte.

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles de l'une ou l'autre des parties, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie contractante à l'expiration d'un délai de 4 mois après envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 7. RAPPEL DES MODALITES DE PORTAGE ET DE RETROCESSION DU BIEN**

---



Le preneur s'engage à racheter le bien avant affectation à son usage définitif et, au plus tard, au terme de la durée de portage, soit en 20+++. Dès lors que le bien est affecté à son usage définitif et, au plus tard, au terme de la durée de portage, la procédure de régularisation sera engagée par l'EPF Auvergne par la transmission au preneur du prix de revient et d'un projet d'acte de vente sous forme notariée ou administrative.

L'EPF Auvergne attire l'attention du preneur sur le fait qu'il est assujéti à la TVA sur l'ensemble de ses activités, cessions de biens immobiliers incluses, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts. Ainsi, l'EPF Auvergne appliquera la législation en vigueur en matière de TVA immobilière à la date de la rétrocession du bien.

En l'état actuel de la législation, la TVA peut être calculée sur la marge ou sur le prix total notamment lors d'un **changement de nature juridique du bien** ou sur la vente de terrains non constructibles.

## ARTICLE 8. LITIGES

---

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable.

A défaut d'accord, le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est le tribunal administratif de Clermont-Ferrand.

Fait à Clermont-Ferrand, en deux exemplaires originaux,

le

Pour l'EPF Auvergne,  
le Directeur

Jérémy MENDES

Pour la commune de THIERS,  
le Maire,

Stéphane RODIER