

## Séance du mardi 12 Mars 2024

### Délibération n° 2024-18

**Nombre de membres :**

En exercice : 19  
Présents : 16  
Pouvoirs : 2  
Votants : 18

*Date de convocation du Conseil Municipal :* 07 mars 2024

*Date d'affichage électronique de la convocation :* 08 mars 2024

*Secrétaire de Séance :* Marylène CELLIER

*Présents :* Jean-Marc THIMONIER - Pascal DIDELET - Marylène CELLIER - Bertrand GAULÉ - Laurence PAGNON - Franck BAULAN - Odile BELIER COLLONGE - Nathalie ROUGEMONT - Serge FERRANDEZ - Yoann TRICAULT - Magalie NEVEU - Vincent BRUN - David OHANNESSIAN - Charlotte PIERRAT - Thomas RIGAUD - Julie SABY

*Absent(s) représenté(s) :*

Caroline VITAL a donné pouvoir à Vincent BRUN - Emmanuel VINCENT à Yoann TRICAULT

*Absent (s):* Elisabeth SAGE

***AFFAIRES GENERALES – Convention de transfert de gestion des biens, des occupants et exploitants par EPORA à la commune de Sainte-Consorce***

La convention de veille et de stratégie foncière, 69C101, a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la(es) Collectivité(s) pour la réalisation de leurs missions respectives de service public. Elle est instaurée sur l'ensemble du territoire communal.

Les parties s'engagent à coopérer en vue de déterminer les périmètres géographiques communaux sur lesquels des projets d'aménagement d'initiative publique pourront être envisagés, d'en étudier les potentiels de développement urbains et d'aménagement au travers d'études foncières et pré opérationnelles, et de définir conjointement la solution de portage foncier la mieux adaptée au sein de l'offre de l'EPORA.

L'EPORA peut, le cas échéant, acquérir des biens immobiliers faisant l'objet d'une intention d'aliéner de la part de leurs propriétaires, à la demande de la collectivité compétente, pour préserver les chances d'aboutissement d'un projet d'aménagement. Il réalise alors le portage financier et patrimonial des biens, et s'engage à les céder à la collectivité compétente signataire, ou à l'opérateur qu'elle désigne, au terme d'un délai convenu aux présentes.

Ainsi et dans ce cadre conventionnel, la commune de Sainte Consorce a saisi l'EPORA afin d'acquérir, la parcelle cadastrée B 1055 d'une surface totale de 539 m<sup>2</sup>, située 7 rue de verdun à Sainte Consorce (Rhône).

Le bien correspond à une maison à usage d'habitation avec terrain attenant comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, cellier, salon, véranda, WC,
- au premier étage : trois chambres, salle d'eau, WC,
- au deuxième étage : une chambre, un bureau, une salle de bains, WC,
- à l'extérieur : jardin et piscine.

Cette acquisition a pu se concrétiser par la signature d'un acte de vente en date du 15 décembre 2023 devant notaire en la personne de Maître Sébastien BÉGUIN pour un montant de 610 000 € TTC.

L'objectif de la commune est de louer les biens le temps du portage.

La Commune fait son affaire exclusive de la gestion des biens, des locaux, de leurs locataires et occupants de telle sorte que l'EPORA ne puisse en aucun cas être recherché pour quelque motif que ce soit du fait de cette gestion, et que le respect des intérêts, des droits et des obligations de l'EPORA soient intégralement préservés.

La Commune doit veiller à l'utilisation conforme des locaux, mettre en œuvre tous les moyens possibles afin d'éviter toute occupation irrégulière et procéder à toute expulsion d'occupants irréguliers.

La Commune est en charge de conclure et, si nécessaire, renouveler tous baux ou toutes occupations précaires et leurs avenants après avis conforme de l'EPORA ; de percevoir loyers et redevances ; de réaliser et dresser les états des lieux entrants et sortants ; de procéder au quittancement ; donner congé avec ou sans indemnité ....

Est précisé, que les occupations précaires sont non constitutives de droits réels et elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

La Commune perçoit et assure le recouvrement : du produit des loyers, les charges et provisions, les éventuelles indemnités d'occupation, les indemnités d'assurances, et plus généralement toute somme afférente aux biens objet de la présente convention, et donnera quittance et reçu le cas échéant, et en assure le recouvrement.

Il est convenu que le produit des loyers et redevances provenant des locations et occupations données en gestion, sera perçu par la Commune, et conservé à son entier profit, pendant la durée de la convention de transfert de gestion.

Elle assurera la gestion des dépôts de garantie, les conserve et en reste dépositaire vis-à-vis des locataires. Le cas échéant, le GESTIONNAIRE conservera à son profit tous les produits liés au placement de ces fonds.

A défaut de paiement et en cas de contestation quelconque, la Commune est en charge :

- D'exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, citer, assigner et défendre devant toutes juridictions compétentes au besoin par voie d'avocat agissant pour le compte d'EPORA et à ses frais ;
- De faire exécuter tous jugements, ordonnances et arrêts par tous les moyens et voies de droit, ou se désister de toute procédure sur instruction de l'EPORA.

Compte tenu de l'encaissement des loyers par la Commune, celle-ci déclare faire son affaire personnelle de la totalité des dépenses de gestions courantes et des réparations incombant au propriétaire.

La Commune prend également à sa charge tous diagnostics rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires.

La Commune doit notamment, s'assurer de la conformité des diagnostics électricité et gaz des logements mis en location. En cas d'anomalies, elle devra réaliser ou faire réaliser les travaux de mises aux normes à sa charge. Dans le cas contraire, elle engage sa responsabilité et ne pourra rechercher la responsabilité de l'EPORA.

La Commune est en charge d'exiger des locataires les réparations leur incombant.

La Commune est responsable de toutes les questions de sécurité, relevant des obligations d'EPORA, en tant que propriétaire, et assure la liaison avec les services de secours en cas d'accident.

La Commune prendra toutes dispositions utiles afin d'assurer la bonne marche et l'entretien des divers services de fonctionnement tels que l'eau, l'électricité, le gaz, le chauffage etc.

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent.

La Commune est en charge de régler avec les propriétaires et les voisins toutes questions de mitoyenneté et de voisinage.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, après un vote à main levée dont le résultat est le suivant :

Votants : 18 – suffrages exprimés : 18 - *Abstention* : 0 Pour : 18 – *Contre* : 0

- **Approuve** la convention de transfert de gestion des biens, des occupants et exploitants par EPORA à la commune de Sainte-Consorce.
- **Autorise** le maire à signer ladite convention et les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Le Maire  
Jean-Marc THIMONIER



*Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que ci-dessus  
Ont signé au registre Le Maire et le secrétaire de séance  
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.  
Certifié exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture  
et sa publication sur le site internet de la commune*

**CONVENTION DE TRANSFERT DE GESTION DES BIENS, DES OCCUPANTS ET EXPLOITANTS**

**CVSF 69C101 – SAINTE CONSORCE**

Concerne la propriété « MAJOR »  
7 rue de verdun  
Parcelle B 1055  
Commune de SAINTE CONSORCE (69280)  
Département du Rhône

**ENTRE,**

Le Propriétaire :

**L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes**, dont le siège est à SAINT ETIENNE, 2 avenue Grüner, représenté par sa Directrice Générale, **Madame Florence HILAIRE** dument habilitée aux présentes,

Ci-après dénommé « L'EPORA »,

Le Bénéficiaire du transfert de gestion :

**La Commune de Sainte-Consorce**, représentée par son Maire, Monsieur **Jean-Marc THIMONIER**, dument habilitée aux présentes,

Ci-après dénommé « Le GESTIONNAIRE »

Et en vertu :

De la Convention de Veille et de Stratégie Foncière (CVSF) 69C101 en date du 25 Octobre 2022,

**PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT**

La convention de veille et de stratégie foncière, 69C101, a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la(es) Collectivité(s) pour la réalisation de leurs missions respectives de service public. Elle est instaurée sur l'ensemble du territoire communal.

Les parties s'engagent à coopérer en vue de déterminer les périmètres géographiques communaux sur lesquels des projets d'aménagement d'initiative publique pourront être envisagés, d'en étudier les potentiels de développement urbains et d'aménagement au travers d'études foncières et pré opérationnelles, et de définir conjointement la solution de portage foncier la mieux adaptée au sein de l'offre de l'EPORA.

L'EPORA peut, le cas échéant, acquérir des biens immobiliers faisant l'objet d'une intention d'aliéner de la part de leurs propriétaires, à la demande de la collectivité compétente, pour préserver les chances d'aboutissement d'un projet d'aménagement. Il réalise alors le portage financier et patrimonial des biens, et s'engage à les céder à la collectivité compétente signataire, ou à l'opérateur qu'elle désigne, au terme d'un délai convenu aux présentes.

Ainsi et dans ce cadre conventionnel, la commune de Sainte Consorce a saisi l'EPORA afin d'acquérir, la parcelle cadastrée B 1055 d'une surface totale de 539 m<sup>2</sup>, située 7 rue de verdun à Sainte Consorce (Rhône).

Le bien correspond à une maison à usage d'habitation avec terrain attenant comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, cellier, salon, véranda, WC,
- au premier étage : trois chambres, salle d'eau, WC,
- au deuxième étage : une chambre, un bureau, une salle de bains, WC,
- à l'extérieur : jardin et piscine.

Cette acquisition a pu se concrétiser par la signature d'un acte de vente en date du 15 décembre 2023 devant notaire en la personne de Maître Sébastien BÉGUIN pour un montant de 610 000 € TTC.

L'objectif de la commune est de louer les biens le temps du portage.

*Selon l'article 5.4 de l'annexe 1 « Transferts de gestion possibles » de la convention CVSF 69C101, « Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet d'une convention de transfert de gestion à l'une des collectivités signataires, qui réalise, pour le compte de l'EPORA, la garde des immeubles, les travaux courant d'entretien, la gestion du voisinage, le maintien d'actif et la gestion des occupants en tenant à jour un état des appels de loyers et loyers perçus qu'elle communiquera à l'EPORA.*

*Il sera réalisé deux états des lieux contradictoires, l'un pour l'entrée en gestion et l'autre pour la sortie.*

*En tout état de cause, la(es) Collectivité(s) ne peut(vent) autoriser l'installation d'activités de nature à conférer aux biens immobiliers dont elle assure la gestion le caractère de domanialité publique, conformément à l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.*

*De même, l'EPORA est également autorisé au titre des présentes, dans les cas où ses moyens propres ne permettent pas d'optimiser les coûts de gestion ou les recettes locatives, de sous-traiter la gestion patrimoniale à un opérateur économique lorsque la collectivité compétente ne souhaite pas que la gestion des biens lui soit transférée. Le cas échéant, le coût de cette prestation de gestion est intégré au prix de revient de l'opération ».*

#### **PAR CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

#### **ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION**

**L'EPORA transfère la gestion desdits biens à compter du 15 mars 2024 à la Commune de Sainte-Consorce.** Cette dernière accepte expressément les biens acquis en l'état et en pleine jouissance.

#### **ARTICLE 2 DESIGNATION DES BIENS**

**Référence cadastrale :** parcelle B 1055

**Adresse du bien :** 7 rue de Verdun, Commune de Sainte-Consorce (Rhône) ;

**Caractéristiques des biens et détail des occupations, à la date de signature de ladite convention :**

❖ **Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant comprenant :**

- au rez-de-chaussée : cuisine, cellier, salon, véranda, WC,
- au premier étage : trois chambres, salle d'eau, WC,
- au deuxième étage : une chambre, un bureau, une salle de bains, WC,

- à l'extérieur : jardin et piscine.

**Le bien est entièrement libre (aucun bail en cours).**

### **ARTICLE 3 ADMINISTRATION ET GESTION DES BIENS**

La Commune fait son affaire exclusive de la gestion des biens, des locaux, de leurs locataires et occupants de telle sorte que l'EPORA ne puisse en aucun cas être recherché pour quelque motif que ce soit du fait de cette gestion, et que le respect des intérêts, des droits et des obligations de l'EPORA soient intégralement préservés.

La Commune doit veiller à l'utilisation conforme des locaux, mettre en œuvre tous les moyens possibles afin d'éviter toute occupation irrégulière et procéder à toute expulsion d'occupants irréguliers.

La Commune est en charge de conclure et, si nécessaire, renouveler tous baux ou toutes occupations précaires et leurs avenants après avis conforme de l'EPORA ; de percevoir loyers et redevances ; de réaliser et dresser les états des lieux entrants et sortants ; de procéder au quittancement ; donner congé avec ou sans indemnité ....

Est précisé, que les occupations précaires sont non constitutives de droits réels et elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

### **ARTICLE 4 ENCAISSEMENT DES RECETTES PAR LE GESTIONNAIRE**

La Commune perçoit et assure le recouvrement : du produit des loyers, les charges et provisions, les éventuelles indemnités d'occupation, les indemnités d'assurances, et plus généralement toute somme afférente aux biens objet de la présente convention, et donnera quittance et reçu le cas échéant, et en assure le recouvrement.

Il est convenu que le produit des loyers et redevances provenant des locations et occupations données en gestion, sera perçu par la Commune, et conservé à son entier profit, pendant la durée de la convention de transfert de gestion.

Elle assurera la gestion des dépôts de garantie, les conserve et en reste dépositaire vis-à-vis des locataires. Le cas échéant, le GESTIONNAIRE conservera à son profit tous les produits liés au placement de ces fonds.

A défaut de paiement et en cas de contestation quelconque, la Commune est en charge :

- D'exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, citer, assigner et défendre devant toutes juridictions compétentes au besoin par voie d'avocat agissant pour le compte d'EPORA et à ses frais ;
- De faire exécuter tous jugements, ordonnances et arrêts par tous les moyens et voies de droit, ou se désister de toute procédure sur instruction de l'EPORA.

### **ARTICLE 5 OBLIGATIONS A LA CHARGE DU GESTIONNAIRE**

Compte tenu de l'encaissement des loyers par la Commune, celle-ci déclare faire son affaire personnelle de la totalité des dépenses de gestions courantes et des réparations incombant au propriétaire.

La Commune prend également à sa charge tous diagnostics rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires.

La Commune doit notamment, s'assurer de la conformité des diagnostics électricité et gaz des logements mis en location. En cas d'anomalies, elle devra réaliser ou faire réaliser les travaux de mises aux normes à sa charge. Dans le cas contraire, elle engage sa responsabilité et ne pourra rechercher la responsabilité de l'EPORA.

La Commune est en charge d'exiger des locataires les réparations leur incombant.

La Commune est responsable de toutes les questions de sécurité, relevant des obligations d'EPORA, en tant que propriétaire, et assure la liaison avec les services de secours en cas d'accident.

La Commune prendra toutes dispositions utiles afin d'assurer la bonne marche et l'entretien des divers services de fonctionnement tels que l'eau, l'électricité, le gaz, le chauffage etc.

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent.

La Commune est en charge de régler avec les propriétaires et les voisins toutes questions de mitoyenneté et de voisinage.

#### **ARTICLE 6 OBLIGATIONS DES PARTIES - ASSURANCES**

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. A ce titre, les occupants justifient auprès de la Commune d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation. La Commune fera son affaire personnelle de l'obtention des attestations d'assurance annuelles des locataires occupants.

La Commune s'engage à souscrire les assurances relatives à la gestion du bâtiment pour son compte et pour le compte de l'EPORA avec renonciation à recours contre EPORA.

L'EPORA, dans le cadre de ses obligations de « propriétaire » assure le bien en garantie « dommage aux biens » et en garantie « responsabilité civile ».

#### **ARTICLE 7 IMPOTS ET TAXES**

L'EPORA acquitte uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La taxe d'habitation est due par les locataires.

Et en cas de logements vacants, la taxe d'habitation ou la taxe sur les logements vacants sera due par la Commune.

#### **ARTICLE 8 OBLIGATIONS D'INFORMATION AU PROPRIETAIRE**

La Commune édite annuellement et communique à l'EPORA une fiche, par bien qu'elle a en gestion, qui précise : la date d'acquisition du bien par l'EPORA, les dates de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisée et autres observations relatives au bien.

Si le bien ne fait plus l'objet d'une occupation, la Commune visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

La Commune informe sous trois jours maximum l'EPORA des évènements particuliers, d'une manière non exhaustive : atteinte(s) au bien, squat, contentieux, intervention(s) sur le bien, ...

#### **ARTICLE 9 DUREE DU TRANSFERT DE GESTION**

**La présente convention de transfert prendra effet à compter du 15 mars 2024.**

Elle est limitée par la durée de validité de la convention de veille et de stratégie foncière, 69C101, prorogée par ses avenants, entre l'EPORA et la Commune et par la durée de portage maximum des biens acquis par l'EPORA.

Au-delà de ces durées, conformément aux articles 10 et 12 de la Convention, la collectivité s'engage à racheter, sans réserve, les biens acquis par l'EPORA. Par conséquent, la gestion des occupants revient à la Commune *de facto*.

#### **ARTICLE 10 RESILIATION UNILATERALE PAR LE PROPRIETAIRE**

Si la Commune n'utilise pas les biens conformément à l'affectation décrite au Titre III, ou ne respecte pas l'un de ses engagements prévus faisant l'objet de la présente convention, l'EPORA se réserve le droit de résilier la présente convention et faire usage de son droit à retour du bien gratuitement.

L'EPORA pourra, dès lors, décider de confier la gestion à un mandataire privé ou public. Les frais induits par cette délégation de gestion seront ajoutés au calcul du prix de vente des biens concernés.

La résiliation prendra effet 3 mois, en jours calendaires, après la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception constatant l'utilisation du bien non conforme à l'affectation prévue ou le non-respect des obligations prévues, après une mise en demeure restée infructueuse, dans un délai de 15 jours calendaire. La Commune ne pourra prétendre à une indemnité.

#### **ARTICLE 11 RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD**

D'un commun accord, il peut être mis fin de façon anticipée au transfert de gestion. Dans ce cas, l'EPORA le notifie à la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation de la présente convention prendra effet 3 mois après la réception de ladite lettre recommandée.

L'EPORA pourra, dès lors, décider de confier la gestion à un mandataire privé ou public. Les frais induits par cette délégation de gestion seront ajoutés au calcul du prix de vente des biens concernés.

#### **ARTICLE 12 TRAVAUX ET AMENAGEMENTS**

Les travaux et aménagements éventuels, effectués par la Commune sont, et restent, la propriété de la Commune pendant toute la durée de la présente convention.



En cas de résiliation amiable ou judiciaire de la convention, ou de fin de validité, les constructions réalisées par la Commune, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété d'EPORA, sans indemnité et sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

### ARTICLE 13 LITIGES

En cas de litiges, se référer à l'article 17.4 de la CVSF 69C101.

Fait à Saint-Etienne, en 2 exemplaires, le 15 mars 2024,

Pour l'EPORA  
Le Responsable du Service Patrimoine  
Mutualisé Rhône Isère Drôme Ardèche  
  
Didier DUCLOT

Pour la Commune  
Le Maire  
  
Jean-Marc THIMONIER

