Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 30/06/2015
Affiché le - 1 JUIL. 2015
ID : 029-212902126-20150622-DELIB_0616-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
en exercice : 33
Présents : 27
Votants : 33
Procurations : 6
Délibération rendue exécutoire le :
- 1 JUIL. 2015
Convocation du Conseil Municipal en date du : 12/06/2015

Affichage en date du : 12/06/2015

Publication de la présente en date du :
- 1 JUIL. 2015
Réception en préfecture : 30 JUIN 2015

N° **2015-06-16**

L'an deux mille quinze le vingt-deux juin

signé électroniquement le 27/06/2015 par BERNARD RIOUAL

Le Conseil Municipal de la Commune de PLOUZANÉ dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Bernard RIOUAL, Maire.

Conformément à l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, tous les membres du Conseil Municipal en exercice sont présents, à l'exception de M. Laurent ABERNOT ayant donné procuration à M. Damien DESCHAMPS, Mme Sandrine JEFFROY à M. Jacky LE BRIS, Mme Anne-Sophie BELIER à M. Francis THERY, Mme Yvonne THOMAS à M. Francis LE BIAN, M. André LASQUELLEC à Mme Annie MUNIGLIA, Mme Roseline THOMAS à Mme Françoise GUENEUGUES.

Secrétaire de Séance : Mme Karine BERNOLLIN.

Objet : **Convention de mandat de gestion avec Brest métropole habitat – Autorisation de signer – Fixation des tarifs de location des logements.**

Rapporteur : M. Damien DESCHAMPS

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article 2121-29,

M. Damien DESCHAMPS, adjoint délégué aux finances et à la communication, rappelle que la commune dispose de logements situés dans des bâtiments municipaux, qui peuvent être valorisés en étant loués. Néanmoins, la commune en disposant pas d'un réel savoir-faire en matière de gestion d'immeubles à fins de location, il est apparu opportun d'en confier la gestion à un organisme compétent en la matière.
Les logements concernés sont :

- les deux appartements situés au sein de l'Espace Tabarly, soit un T4 et un studio,
- l'appartement situé au dessus de la Poste.

Ces trois appartements ont été restaurés ou remis en conformité en vue de leur mise en location.

Dans le cadre d'une convention de mandat de gestion entre la commune et Brest Métropole Habitat (BMH), le bailleur mandataire sera ainsi chargé d'assurer le suivi de gestion et de location de ces logements qui consistera à assurer :

- Leur gestion administrative,
- Leur entretien courant et leur maintenance,
- Si nécessaire, le suivi des contentieux et des impayés.

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 30/06/2015
Affiché le - 1 JUIL. 2015
ID : 029-212902126-20150622-DELIB_0616-DE

Il est précisé que les travaux de grosses réparations et d'amélioration demeureront du ressort de la commune.

De plus, BMH rendra périodiquement compte de sa gestion à la commune par l'établissement d'un budget annuel et de différents rapports de gestion, trimestriels et annuels. La totalité des dépenses et recettes seront retracées dans le cadre d'une régie créée par BMH pour le suivi de la convention.

Au titre de ces prestations, il est convenu que Brest Métropole Habitat perçoive :

- une rémunération de 4% sur une assiette constituée du total des loyers, charges et accessoires mis en recouvrement, y compris les dépôts de garantie.
- En cas d'absence de loyers, une rémunération minimum, calculée, logement par logement, par application d'un taux de 1 % HT sur une assiette constituée des mises en recouvrement théoriques.
- En cas d'exécution de décisions judiciaires d'expulsion des locataires, une rémunération forfaitaire de 1 000.00 €uros HT (hors frais de procédures qui restent à la charge exclusive de la collectivité).
- Enfin, la mission de location des logements donnera lieu à une rémunération calculée sur la base d'un taux unique de 8.33 % hors charges, répartie ainsi qu'il suit :
    - 30 % à la charge du mandant (collectivité)
    - 70 % à la charge du locataire.

Dans le cas des rémunérations fixées forfaitairement, le forfait sera révisable chaque année par référence à la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant le dernier indice publié à la date de fixation du forfait, et l'indice de révision, le dernier indice publié au 31 décembre de l'année d'exécution de la mission.

Enfin, il est proposé que le conseil municipal adopte les tarifs de location des logements concernés :

Logement			**Montants mensuels des loyers**	
N° d'ordre	**Type**	**Surface**	**Adresse**	***Loyer***
1	T5	106 m²	La Poste – rue Anjela Duval	**750 €**
2	T4	115 m²	Espace Tabarly – rue Anatole Le Braz	**620 €**
3	studio	38 m²	Espace Tabarly – rue Anatole Le Braz	**230 €**

Ces nouveaux tarifs seront applicables à compter du démarrage de la présente convention qui prendra effet au 1er septembre 2015, pour une durée de trois ans.

Le conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

➢ ***APPROUVE*** les termes de la convention avec Brest Métropole Habitat et de ces annexes jointes à la présente délibération, et ***AUTORISE*** M. le maire à la signer,

Envoyé en préfecture le 29/06/2015
Reçu en préfecture le 30/06/2015
Affiché le - 1 JUIL. 2015
ID : 029-212902126-20150622-DELIB_0616-DE

➢ ***ADOPTE*** les tarifs des logements à mettre en location tels que proposés ci-dessus,

➢ ***DIT*** que les crédits correspondants sont inscrits à la décision modificative n°1, en recettes, chapitre 75 « Autres produits de gestion courante », article 752 « Revenus des immeubles » et en dépenses, chapitre 011 « charges à caractère général », article 6228 « Rémunérations d'intermédiaires et honoraires – Divers »

➢ ***DONNE*** tout pouvoir à M. le maire pour la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Plouzané, le 23 juin 2015

Bernard RIOUAL

Maire de PLOUZANE

MANDAT DE GESTION

ENTRE

BREST METROPOLE HABITAT

ET

LA MAIRIE DE PLOUZANE

.../...

Registre des mandats n°01

Entre les soussignés :

Mairie de PLOUZANE
BP N°7
Place A. Duval
29280 PLOUZANE

Représentée par Monsieur Le Maire de PLOUZANE, Monsieur RIOUAL Bernard

Agissant aux présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du .....

ci-après dénommée **"le Mandant"**

Et

BREST METROPOLE HABITAT
68 Rue de Glasgow
BP 92251
29222 BREST CEDEX 2

Représentée par Monsieur Georges BELLOUR, Directeur Général, dûment habilité à cet effet.

ci-après dénommée **"le Mandataire"**

Il a été convenu ce qui suit

.../...

I - OBJET DU MANDAT

Le mandant confie par les présentes au mandataire, qui l'accepte, la gestion des biens immobiliers dont il est propriétaire et dont les adresses et les caractéristiques sont données en annexe I.

La liste des immeubles, objet de l'annexe I, précise pour chacun d'eux la ou les catégories des missions confiées au mandataire, telles que ces missions sont définies aux termes de l'annexe II.

II - MODIFICATION DE LA LISTE DES LOGEMENTS ET DES MISSIONS CONFIEES

La liste des logements confiés en gestion, objet de l'annexe I, pourra être modifiée par voie d'avenant.

Le retrait d'un logement de la liste des logements gérés aura pour conséquence de faire immédiatement cesser les effets du présent contrat sur le logement concerné.

Tout ajout aura pour effet de faire naître sur les biens confiés en gestion, la totalité des effets du présent contrat.

Toute suppression ou adjonction de nouvelles missions sera concrétisée par une convention particulière ou par un avenant.

III - OBLIGATIONS, RESPONSABILITES ET GARANTIES DU MANDATAIRE

Le mandataire s'engage à fournir, exécuter et mener à bonne fin, la mission qui lui est confiée en conformité avec les termes, les exigences et les conditions du présent contrat. Il s'engage à appliquer constamment les règles professionnelles les plus rigoureuses et à apporter tous ses soins et la plus grande diligence à l'exécution de la mission qui lui est confiée et à agir au mieux des intérêts du mandant.

Le mandataire devra être en mesure de justifier à tout moment de la détention de la carte professionnelle exigée par la législation en vigueur et de la souscription de la garantie financière auprès d'un organisme habilité.

IV - OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES DU MANDANT

Le mandant s'engage à régler les sommes dues au mandataire au titre du présent contrat. Il devra mettre à la disposition du mandataire, sur toute demande préalable et raisonnablement justifiée, tout document ou information nécessaire à l'accomplissement de la mission qui lui est confiée.

Les documents énumérés en annexe V seront fournis au mandataire par le mandant lors de la prise en charge de tout nouvel immeuble.

.../...

V - REDDITION DE LA GESTION DU MANDATAIRE

Le mandataire rendra compte de sa gestion au mandant selon les modalités fixées en annexe III.

Tous les documents détenus et, le cas échéant, exploités par le mandataire seront conservés pendant toute la durée réglementaire et tenus à la disposition du mandant.

VI - CONTROLE DU MANDATAIRE

Le mandant pourra, à tout moment pendant la durée du contrat, et sous réserve d'en aviser le mandataire au moins un mois à l'avance, mettre en œuvre toute mission d'audit que le mandant estimerait appropriée, à l'effet de s'assurer du respect, par le mandataire, du présent contrat.

VII - CESSION / TRANSFERT DU CONTRAT

Le présent contrat ne pourra être transféré ou cédé par le mandataire, en tout ou partie, sans l'accord écrit préalable du mandant.

VIII - SOUS-TRAITANCE

Outre ses propres moyens, le mandataire peut, pour tout ou partie de l'exécution de sa mission faire appel et avoir recours, en tant que de besoin, à des assistances ponctuelles, techniques, juridiques, commerciales ou autres, de son choix, sous réserve d'en informer le mandant.

Cette sous-traitance est réalisée sous la responsabilité du mandataire aux présentes qui demeurera seul responsable vis à vis du mandant.

IX - GESTION DU CONTRAT

Le mandant et le mandataire désigneront leurs représentants respectifs ainsi que leurs habilitations respectives au regard de chacun des éléments du présent mandat.

X - FORCE MAJEURE

L'inexécution ou le retard d'exécution par l'une ou l'autre des parties de l'une de leurs obligations, ne sera pas sanctionné, si cette inexécution ou ce retard, est causé par un cas de force majeure ou un cas fortuit.
En cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'un cas fortuit :

- le mandataire continuera de mettre tout en œuvre pour poursuivre sa mission conformément aux obligations qui découlent du présent mandat ;
- la partie affectée en informera immédiatement l'autre partie ; mandant et mandataire se concerteront afin de définir les mesures à prendre.

Sont considérés comme cas de force majeure ou cas fortuits, ceux habituellement retenus par la jurisprudence des cours et tribunaux français.

.../...

XI - DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est conclu pour une durée de 3 ans. Il prend effet le 1er septembre 2015 pour se terminer le 31 aout 2018.

XII - RESILIATION - PENALITES

Chacune des parties peut demander la résiliation de ce contrat pour chaque échéance annuelle, par lettre recommandée avec avis de réception adressée trois mois avant l'échéance. Dans ce cadre, la résiliation ne donnera pas lieu à pénalités.

En cas de résiliation anticipée par l'une ou l'autre des deux parties, il est convenu que la partie souhaitant résilier le mandat informera l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, en respectant un préavis de trois mois minimum entre la réception ou la première présentation de l'avis et la prise d'effet de la résiliation.

Le non-respect de cette clause entraînera, pour la partie défaillante, le versement d'une indemnité égale à la rémunération qui aurait été due pour la totalité de la période de préavis.

Dans tous les cas, que la clause ci-dessus soit respectée ou non, lors de résiliation anticipée ou de vente/démolition de tout ou partie du patrimoine par le mandant, celui-ci sera tenu de dédommager le mandataire par versement d'une somme égale à la rémunération annuelle versée au titre de l'exercice précédent pour les missions relatives au patrimoine concerné.

XIII - REMUNERATION

La ou les rémunérations correspondant aux missions effectuées par le mandataire sont **fixées en annexe IV.**

XIV - PORTEE DU CONTRAT

Le présent mandat, y compris les **annexes I à V**, représente l'intégralité de l'accord intervenu entre les parties.

Il annule et remplace toute convention ou négociation antérieure. Aucune des parties ne pourra être tenue à autre chose qu'à ce qui a été stipulé de façon expresse au présent contrat.

S'il existait des contradictions entre l'une ou l'autre des dispositions des articles 1 à 17 du présent contrat et les dispositions des annexes I à V, les dispositions générales des articles 1 à 17 prévaudraient.

XV - MANDAT DE REPRESENTATION

Le mandataire représente le propriétaire dans toutes les relations avec les prestataires de service, fournisseurs, les locataires.

.../...

Et plus généralement le mandataire représente le mandant devant toute instance ou tout tiers en relation avec les missions relevant du présent mandat.

XVI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent mandat, les parties font élection de domicile :

- le mandant, au siège de la collectivité
- le mandataire, en son siège social.

Pour l'exécution du présent mandat, les parties font élection de domicile :

- le mandant, au siège de la collectivité
- le mandataire, en son siège social.

Fait à , le
en deux exemplaires originaux

le mandataire	le mandant
signature précédée de la mention manuscrite	signature précédée de la mention manuscrite
bon pour acceptation de mandat	*bon pour mandat*

ANNEXES

.../...