Avenant n°3 à la

Convention

Opérationnelle

« ESTAIRES (59212) - Etablissements Madeleine »

Signée le 24/06/2016,

Modifiée par un avenant n°1 signé le 24/09/2018 et par un avenant n°2 signé le 05/10/2021.

Entre

La **COMMUNE D'ESTAIRES,** représentée par son maire, Monsieur Bruno FICHEUX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal du 08/12/2015,

désignée ci-après par le terme « la commune »

Et

l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Catherine BARDY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 la nommant à cette fonction et de la délibération du bureau de l'Etablissement n°2025/045 du 23/05/2025,

désigné ci-après par « l'EPF »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Au titre de la convention opérationnelle mise en place en 2016 avec la commune d'Estaires, l'EPF a fait l'acquisition de mars 2019 à décembre 2021 de plus d'1,5 hectares de terrains. Suite à l'annulation par le tribunal administratif de Lille en février 2021 de la décision de préemption de l'EPF relative aux bâtiments industriels des anciens établissements Madeleine et à l'abandon de la maîtrise de ce foncier, les terrains acquis par l'EPF sur cette opération se composent principalement de terrains nus (près de 90%), d'une maison de maître et ses dépendances, d'un atelier, d'écuries et d'un bâtiment anciennement à usage de garage (bâtis représentant 10% de la surface acquise).

Lors de sa séance du 14 décembre 2021, le conseil municipal de la commune d'Estaires a délibéré favorablement pour désigner NEOXIMO comme aménageur/promoteur du futur projet et acquéreur de l'ensemble du foncier acquis par l'EPF.

Le projet de NEOXIMO envisageait de préserver la maison de maître et de permettre la construction de 88 logements tout en préservant un espace naturel en bord de Lys. La commune d'Estaires étant une commune carencée au titre de l'article 55 de la loi SRU, le projet prévoyait la réalisation de 59 logements aidés, soit 67% des logements. Les espaces naturels étaient rétrocédés en l'état par l'opérateur à la commune après réalisation des travaux d'aménagement de l'opération de construction, la commune se chargeant des travaux sur ces espaces naturels.

Une promesse de vente entre NEOXIMO et l'EPF a été signée en octobre 2022. Les autorisations d'urbanisme nécessaires au projet nécessitaient cependant une adaptation par la commune du Plan Local d'Urbanisme. La procédure engagée pour le PLU en septembre 2022 a déclenché la mise à jour de l'emprise du périmètre du champ naturel d'expansion de crues (CNEC) intégrant de façon empirique l'intégralité des parcelles cadastrales par les services du Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys.

En mars 2023, l'opérateur a rencontré les services du SAGE et a présenté une analyse altimétrique du site confirmant une zone exploitable d'environ 4000 m² pour la construction d'un ensemble bâti car plus haute que les parcelles adjacentes, ainsi que des études faunes flore et résultats des essais pédologiques. Et en mai 2024, NEOXIMO a eu la confirmation des services de l'Etat que compte tenu

de l'ensemble des études menées, du projet recalé vis-à-vis de la topographie du site et de la prise en compte des données du SYMAGEL, le projet n'impactait pas une zone humide et n'empiétait pas sur la zone délimitée en CNEC.

Entre temps, le programme de NEOXIMO a évolué. Il consiste désormais en la construction, en VEFA pour un bailleur social, d'une Résidence Service Séniors de 45 logements avec voirie d'accès et stationnements, implantée sur une partie des terrains non bâtis situés rue de Lille, soit sur une emprise foncière de 4 180m².

Sur le reste des parcelles acquises par l'EPF qui ne sont plus concernées par le projet de NEOXIMO, la commune d'Estaires réfléchit à d'autres sorties, notamment :

- d'utiliser l'ancien garage pour les services techniques municipaux. Une cession de ce foncier est d'ailleurs enclenchée au profit de la commune pour une régularisation sur l'année 2025. L'EPF ne réalisera donc pas de travaux de démolition de ces bâtis.
- de réhabiliter la maison de maître pour y développer des logements sociaux. Une consultation auprès de bailleurs sociaux est actuellement engagée en partenariat avec les services de l'Etat pour définir un projet de réhabilitation sur ce foncier.
- de préserver les espaces naturels en bord de Lys, terrains que la commune rachètera en 2026.

La convention étant arrivée à échéance en décembre 2023, le présent avenant n°3 a pour objet de prolonger sa durée de 36 mois (3 ans), soit jusqu'en décembre 2026, afin de permettre à NEOXIMO de poursuivre son projet (actualisation de la promesse de vente en 2025 et réitération de la vente en 2026), ainsi que de finaliser les cessions sur les autres fonciers. Le calendrier est ajusté en conséquence.

Il convient aussi d'ajuster les aides financières, dont le principe avait été acté dans l'avenant n°2, et donc le budget prévisionnel au nouveau programme logements présenté.

Enfin, l'EPF ne réalisant finalement pas de travaux de proto-aménagement sur cette opération, l'article correspondant est supprimé.

En conséquence, les modifications suivantes sont apportées à la convention opérationnelle signée le 24/06/2016, modifiée par l'avenant n°1 signé le 24/09/2018 et par l'avenant n°2 signé le 05/10/2021 :

- L'article 10 relatif aux travaux est supprimé,
- Les articles 8, 11, 12, 14 et 15 sont remplacés respectivement par les articles du présent avenant,
- Des annexes 3 et 4 sont ajoutées.

Article 8 - La mise à disposition

La gestion des biens acquis par l'EPF peut être déléguée en tout ou partie à la commune ou à un tiers désigné par cette dernière. Dans ce cas, une convention de mise à disposition, qui précise les modalités techniques, administratives, juridiques et financières de la délégation de gestion, est signée entre les parties. Un cadre type est annexé à la présente convention (annexe 4).

Article 10 - Les travaux

Non concerné.

Article 11 - Engagement de la commune, fin du portage foncier par l'EPF

La cession marque la fin du portage des biens par l'EPF.

Conditions générales de la cession

Engagement de rachat des biens acquis

La COMMUNE D'ESTAIRES s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat **au plus tard le 24 décembre 2026** et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre la programmation du rachat des biens, l'EPF adresse à la COMMUNE D'ESTAIRES au plus tard au troisième trimestre précédant l'année du terme de la convention, un courrier l'avisant de la cession programmée et du montant prévisionnel. Celle-ci s'engage à consulter les services de la DIE, à inscrire cette dépense à son budget, et à délibérer pour le rachat au plus tard 6 mois avant la fin de la convention.

En cas de désignation d'un tiers repreneur, la COMMUNE D'ESTAIRES procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La COMMUNE D'ESTAIRES signataire de la convention reste garante de la reprise des biens si le tiers fait défaut.

A défaut de rachat avant la date d'échéance de la convention, la COMMUNE D'ESTAIRES signataire est redevable d'une pénalité de retard dont l'assiette est égale à 5% du prix de revient établi à la date d'échéance de la convention. La durée de validité du prix de revient est fixée à 12 mois.

La pénalité est arrêtée à la date de la signature de l'acte de cession.

La formule suivante est appliquée :

$$\frac{(\text{Prix de revient} * 5\%)}{365} * \text{nombre de jours constatés entre la date d'échéance de la convention et la date de signature de l'acte de cession}$$

Un avis de somme à payer précisant le montant de la pénalité est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à la COMMUNE D'ESTAIRES par l'EPF.

Cession à un opérateur autre que la COMMUNE D'ESTAIRES

Le choix de l'opérateur est réalisé conjointement par l'EPF et la COMMUNE D'ESTAIRES, dans le respect des règles de mise en concurrence fixées dans le code de la propriété publique.

Conditions juridiques de la cession

La COMMUNE D'ESTAIRES signataire ou le tiers désigné prend les biens dans l'état ou ils se trouvent, tant physique que juridique (servitudes), au moment de la cession.

Les cessions sont formalisées par acte notarié. L'ensemble des frais liés à la signature de l'acte (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments du notaire) sont supportés par l'acquéreur. Lorsque la cession intervient au profit d'une collectivité, celle-ci est exonérée de la taxe de publicité foncière (article 1042 du CGI) et de la contribution de sécurité immobilière (article 879 du CGI).

Article 12 - Formation du prix de cession

Détermination du prix

Le coût de revient

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'établissement au titre de la convention, déduction faites des recettes perçues.

Les dépenses sont composées notamment :

- Des études de définition et de faisabilité du projet.
- Des dépenses d'acquisition et des frais annexes tels que les frais de notaire, de géomètre, d'avocat, honoraires de négociations, indemnités d'évictions des locataires éventuels.
- Des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.
- Des dépenses d'études et des travaux de proto-aménagement.
- D'un forfait pour les frais complémentaires destiné à couvrir les dépenses non connues au moment de la délibération prise par la COMMUNE D'ESTAIRES pour autoriser le rachat, fixé à un pourcentage du montant du prix d'acquisition et des frais annexes et des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine

Le coût de revient ne comprend pas les dépenses correspondant à l'ingénierie mobilisée par l'EPF au titre de la mise en œuvre de la convention.

Les recettes sont composées notamment :

- Des recettes telles que des loyers et indemnités d'occupation perçues par l'EPF pendant la durée du portage.
- De la participation de la COMMUNE D'ESTAIRES ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la COMMUNE D'ESTAIRES ou d'un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des subventions perçues par l'établissement.
- Des financements alloués par les pétitionnaires quand l'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de compensation environnementale.

Le prix de cession

Le prix de cession est calculé à partir du coût de revient, déduction faite des aides financières allouées par l'EPF.

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.

Les aides financières de l'EPF au projet

L'aide au financement des études de définition du projet

Le projet décrit dans l'exposé préalable a nécessité la réalisation d'une étude à la définition du projet prise en charge à 50% par l'EPF. La part à charge restante a été financée par la COMMUNE D'ESTAIRES.

L'aide au financement du coût des études travaux de proto aménagement

Non concerné.

Le dispositif de décote additionnelle pour accompagner les projets ayant une dominante de logements

Pour les opérations de production de logements éligibles au dispositif, l'EPF peut accorder, sur la base d'un bilan de l'opération de construction neuve ou de réhabilitation, une décote dite « additionnelle » qui vient diminuer le coût de revient du foncier.

Cette décote s'applique lorsque le prix de cession prévisionnel du foncier est trop important par rapport à ce qui est supportable pour l'opérateur. Elle est plafonnée à 50% du total des dépenses d'acquisition et des frais de gestion engagés à l'échelle de l'opération.

Les projets de logements décrits dans l'exposé préalable (le projet de résidence service séniors et le projet de réhabilitation de la maison de maître par un bailleur social) sont éligibles à ce dispositif.

Article 14 - Le budget prévisionnel

Le budget prévisionnel constitue un estimatif établi au moment de la rédaction du présent avenant selon les éléments communiqués ou disponibles. Il est convenu que toute évolution significative du budget prévisionnel ou de la décote additionnelle sera examinée par les signataires de la convention et pourra faire l'objet d'un nouvel avenant.

Le coût de revient prévisionnel Hors Taxe (HT) de l'opération ainsi que le prix de cession prévisionnel sont actualisés au moment de la préparation de la cession.

Ils sont établis, à la date de signature du présent avenant, comme suit :

	TOTAL		Projet de résidence services	Logements dans la maison de maître	Ancien garage	Espaces naturels
Acquisitions	**755 783 €**		**324 580 €**	**283 606 €**	**143 113 €**	**4 484 €**
Acquisition réalisées et frais associés	*755 783 €*		*324 580 €*	*283 606 €*	*143 113 €*	*4 484 €*
Acquisitions à engager	- €		- €	- €	- €	- €
Gestion	**80 713 €**		**10 791 €**	**36 952 €**	**21 375 €**	**11 595 €**
Frais de gestion engagés	*70 473 €*		*8 791 €*	*32 212 €*	*18 875 €*	*10 595 €*
Frais de gestion à engager	*10 240 €*		*2 000 €*	*4 740 €*	*2 500 €*	*1 000 €*
Travaux	- €		- €	- €	- €	- €
Travaux réalisés	- €		- €	- €	- €	- €
Travaux à engager	- €		- €	- €	- €	- €
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL	836 496 €		335 371 €	320 558 €	164 488 €	16 079 €
Participation EPF Travaux	- €		- €	- €	- €	- €
Décôte additionnelle	310 650 €	*37%*	150 371 €	160 279 €	- €	- €
Dont fonds SRU reversés à l'opération	*150 371 €*		*150 371 €*	- €	- €	- €
PRIX DE CESSION PREVISIONNEL	**525 846 €**		**185 000 €**	**160 279 €**	**164 488 €**	**16 079 €**
Aide soumise au contrôle a posteriori	**310 650€**		*150 371€*	*160 279€*		

Le prix de cession cible se décompose :

- Pour le projet de résidences services (logements) porté par NEOXIMO, d'un prix de cession avec une décote additionnelle correspondant à la charge foncière admissible du bilan de ce dernier.
- Pour le projet de logements dans la maison de maître par un bailleur social, compte tenu du déficit prévisionnel important annoncé pour la réhabilitation de ce foncier, d'un prix de cession correspondant au prix plancher, soit avec un montant de décote additionnelle à 50% du total des dépenses d'acquisition et des frais de gestion, sous couvert de l'analyse du bilan de l'opérateur permettant de vérifier sa cohérence.

A défaut de réponse positive d'un bailleur social pour mener ce projet de réhabilitation, le prix de cession de ce foncier se basera sur le prix de revient de l'EPF.

- Pour l'ancien garage, d'un prix de cession correspondant au prix de revient de l'EPF.
- Pour les espaces naturels en bord de Lys, d'un prix de cession correspondant au prix de revient de l'EPF en tenant compte de leur inconstructibilité.

Article 15 - Le planning prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'opération est actualisé comme suit :

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude pré-opérationnelle par l'EPF	28/03/2018	10/04/2019
Acquisitions	19/03/2019	07/12/2021
Gestion EPF	19/03/2019	24/12/2026
Gestion par mise à disposition pour usages temporaires par l'EPF	21/01/2021	31/08/2025
Gestion par la commune (garage et terrains nus)	01/06/2025	24/12/2026
Etudes préalables aux travaux	Sans objet	
Travaux		
Cession	01/04/2025	24/12/2026
Cession foncier logement à l'opérateur NEOXIMO	01/05/2025	30/06/2026
Cession du garage à la commune	01/05/2025	31/12/2025
Cession maison de maître à un bailleur (suite consultation)	30/06/2025	24/12/2026
Cession à la commune du solde (espaces naturels)	30/04/2026	24/12/2026

Avenant en autant d'exemplaires originaux que de signataires

Pour la commune D'ESTAIRES Dorothée BERTRAND ~~Bruno FICHEUX~~ Maire D'Estaires	Le 01.07.2025
Pour l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France **Catherine BARDY** Directrice générale	Le 26 mai 2025 P.O. Simon BOUAFIF Directeur opérationnel

Référents

- Référent EPF :
  - Elise DELHAYE - Cheffe de projets opérationnels : e.delhaye@epf-hdf.fr / 06.37.53.12.63

- Référent pour la COMMUNE D'ESTAIRES :
  - Cathy HENNION – Directrice générale des services : chennion@ville-estaires.fr / 03.28.42.95.60

Annexe n°3: Historique de la contractualisation

CONVENTION SIGNEE LE 24/06/2016,

Les anciens établissements Madeleine étaient une entreprise régionale spécialisée dans la fabrication d'équipements aérauliques et frigorifiques industriels à Estaires et La Gorgue. En 2003, l'EPF est déjà intervenu pour le compte de la Communauté de communes Flandre Lys et a acquis les terrains situés à La Gorgue sur lesquels une zone d'activités a été aménagée tout en préservant des éléments patrimoniaux (cheminée, bâtiments industriels). A l'occasion de la mise en vente des installations localisées sur le territoire de la commune d'Estaires, cette dernière sollicite l'EPF pour l'accompagner dans la reconversion de ce secteur situé en entrée de ville en bordure de la Lys. Le site se compose de bureaux, de bâtiments industriels et de terrains nus, le tout occupant une superficie de près de deux hectares. La commune fait appel à l'EPF pour la maîtrise d'ouvrage d'une étude préopérationnelle afin de définir les potentialités du site au regard notamment des contraintes liées au risque d'inondation en bord de Lys ainsi que pour l'acquisition du foncier et la déconstruction des bâtiments qui ne seraient pas utiles au projet. L'objectif principal du projet sera de réaliser une opération d'habitat dont la programmation visera à combler le déficit en logements locatifs sociaux de la commune d'Estaires. En effet, au 1er janvier 2015, il manquait sur son territoire environ 140 logements pour atteindre le taux de 20% requis par la loi SRU.

LISTE DES AVENANTS

Avenant N° 1 signé le 24/09/2018
Objet : En partenariat avec la commune d'Estaires, l'EPF réalise en tant que maître d'ouvrage une étude pré-opérationnelle sur le site des anciens établissements Madeleine afin d'accompagner la commune dans la définition d'un projet urbain cohérent et opérationnel s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Dans le cadre du déroulement de cette étude, une visite du site par un des propriétaires a pu être organisée. Cette visite et ces échanges ont permis de révéler que la copropriété mitoyenne comprend aux premier et deuxième étages des bureaux communicants avec le site d'activité des anciens établissements Madeleine. Dès lors, le périmètre de projet et d'intervention de l'EPF figurant à la convention opérationnelle doit être modifié pour intégrer ces lots de copropriété et l'unité foncière limitrophe. Cet avenant a donc pour objet d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPF aux parcelles C779, 780, 2727 et aux parcelles C2726 et 2690.

Avenant N° 2 signé le 05/10/2021
Objet : Au titre de la convention opérationnelle mise en place en 2016 avec la commune d'Estaires, l'EPF a fait l'acquisition en 2019 de plus d'1,5 hectares de terrains (3 biens) et a procédé à la préemption des bâtiments principaux des anciens établissements Madeleine sur lesquels un contentieux est né à l'initiative de l'acquéreur évincé. Par décision en date du 18 février 2021, le tribunal administratif de Lille a annulé la décision de préemption de l'EPF en date du 10/10/2018 pour des motifs de forme (absence de délégation du DPU sur une partie du parcellaire à vendre). Par courrier en date du 29 mars 2021, la commune d'Estaires a confirmé à l'EPF son souhait de ne pas poursuivre la procédure en appel. L'EPF a pris acte de cet abandon de la maîtrise foncière de ce foncier. Une dernière parcelle (C1622) reste à acquérir par l'EPF. Un accord amiable a été trouvé avec les propriétaires en février 2021 ; l'acte d'acquisition devrait être régularisé d'ici juin. En partenariat avec la commune d'Estaires, l'EPF a été maître d'ouvrage d'une étude préopérationnelle de mars 2018 à avril 2019 afin de définir les potentialités du site au regard notamment des contraintes liées au risque d'inondation en bord de Lys. L'étude a abouti au plan guide d'aménagement suivant : Le plan guide projette la réalisation de 95 logements organisés autour d'espaces publics diversifiés privilégiant les modes doux et répartis selon une programmation mixte (30 % en logement social et 70% en accession sociale et accession libre). La commune a déjà été contacté par un promoteur privé qui étudie la

réalisation d'un projet de logements sur le foncier constructible. Compte-tenu de la probable inscription du projet dans un dispositif de minoration foncière EPF, il a été recommandé à la ville d'engager une consultation afin de mettre en concurrence différents candidats. En juin 2020, la maison bourgeoise acquise par l'EPF a retenu l'attention de l'association artistique et culturelle SENSITROPES qui avait sollicité l'EPF pour l'occupation temporaire d'un de ces biens. Pour information ou rappel : Cette association artistique et culturelle rassemble deux artistes autour de la création contemporaine pluridisciplinaire (arts plastiques, arts numériques, performances, sculpture). Ils organisent et créent également des expositions et proposent des ateliers de pratiques artistiques tous publics. Récemment, l'association a créé l'exposition Couleurs! à destination du jeune public et l'a présentée au Colysée de Lambersart et à la Maison Folie Moulins à Lille. En lien avec l'ambition du PPI 2020-2024 de développer les usages temporaires et cette demande offrant une opportunité de garantir le maintien du bien en l'état dans l'attente de la désignation de l'opérateur et du choix définitif d'intégration, ou non, du bien dans le futur projet, la maison bourgeoise a été mise à disposition par l'EPF à l'association à titre temporaire de janvier 2021 jusqu'au 24 juin 2021, date de fin de la convention opérationnelle en vigueur. Un atelier attaché à la maison bourgeoise serait potentiellement à démolir pour le futur projet. Une articulation entre occupation liée à la mise à disposition et les futurs travaux de démolition par l'EPF est donc à intégrer.

La prolongation sollicitée d'une durée de 30 mois permettra :

- A la commune d'Estaires, d'engager dès le 2nd semestre 2021 (après acquisition de la dernière parcelle) une consultation auprès d'aménageurs / promoteurs, de désigner en partenariat avec l'EPF l'aménageur retenu et de racheter les terrains non concernés par le projet habitat.
- A l'EPF, de finaliser l'acquisition de la dernière parcelle, de poursuivre pendant 1 année la mise à disposition de la maison bourgeoise auprès de l'association SENSITROPES, de réaliser les études et les travaux de démolition des bâtiments à démolir, puis de céder le site à l'opérateur retenu pour les terrains constructibles et à la commune pour la maison bourgeoise et les terrains naturels. Une mission auprès du cabinet Martel pour une évaluation de l'ensemble immobilier selon la méthode du compte à rebours a été enclenchée.

Annexe n°4 : Cadre type de mise à disposition d'un bien

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES S'APPLIQUANT AUX CONVENTIONS DE MISE A DISPOSITION D'IMMEUBLES APPARTENANT A L'EPF DE HAUTS-DE-FRANCE

EXPOSE PREALABLE

Le présent cadre type relate les charges et conditions générales qui s'appliquent à l'ensemble des conventions de mises à disposition consenties par l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE**, Etablissement Public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par le décret n° 90-1154 du 19 décembre 1990, modifié par les décrets n° 2006-1131 du 8 septembre 2006, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1736 du 29 décembre 2014 et n°2021-1061 du 06 août 2021, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23.

Ce Cadre type forme un tout unique et indivisible avec chaque convention de mise à disposition consentie par l'EPF.

La convention de mise à disposition a de son côté, vocation à déterminer :

- le bénéficiaire de la mise à disposition,
- le ou les immeubles mis à disposition,
- les éventuelles conditions particulières de la mise à disposition.

TERMINOLOGIE

Dans les présentes et dans la convention de mise à disposition :

- le document fixant les charges et conditions générales s'appliquant aux conventions de mise à disposition est dénommé ci-après le « Cadre type » ;
- la convention de mise à disposition est désignée ci-après la « Convention » ;
- l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE est dénommé « l'EPF » ou « le Propriétaire » ;
- la collectivité ou le tiers à qui la mise à disposition est consentie est dénommé « le Bénéficiaire » ;
- le bien faisant l'objet de la mise à disposition est dénommé « l'Immeuble ».

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes ont pour objet de définir les charges et conditions générales dans lesquelles le Bénéficiaire est autorisé, sous le régime des occupations temporaires et révocables, à occuper l'Immeuble appartenant à l'EPF désigné à la Convention.

Cette occupation est destinée à permettre au Bénéficiaire, pendant le temps de portage de l'EPF, d'assurer la gestion, l'entretien et la surveillance de l'Immeuble, de prendre en charge et à ses frais la réalisation de tous travaux d'entretien courant ou ceux répondant à une obligation

légale ou règlementaire ou encore une décision de justice, de prendre en charge la gestion locative de ses occupants éventuels et leur relogement dans les conditions de l'article 7 ci-après, et si besoin d'y faire réaliser des études et des visites.

En conséquence, le Bénéficiaire ne saurait en aucun cas se prévaloir des dispositions ou des législations régissant les baux ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux au terme de la convention ou de lui donner droit à une quelconque indemnité.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU BIEN

L'Immeuble objet de la mise à disposition, son adresse et ses références cadastrales sont désignés à la Convention.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX

La présente convention d'occupation précaire est exclusivement destinée à permettre au Bénéficiaire d'assurer la gestion, l'entretien et la surveillance de l'Immeuble, de prendre en charge la gestion locative de ses occupants éventuels et leur relogement dans les conditions de l'article 7 du Cadre Type, et si besoin d'y faire réaliser des études et des visites.

Le Bénéficiaire s'engage à ne pas modifier l'usage ou la destination des lieux sans autorisation du Propriétaire.

Le Bénéficiaire s'engage à se conformer scrupuleusement aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur concernant l'utilisation de l'Immeuble, l'hygiène, la protection et la sécurité des personnes présentes, la protection de l'environnement, afin que l'EPF ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Domanialité publique

Le Bénéficiaire ne doit pas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique à l'Immeuble mis à disposition.

Celui-ci ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet, sans l'accord préalable de l'EPF.

Le Bénéficiaire doit adresser une demande motivée par écrit à l'EPF.

Le refus ou l'acceptation de la demande est à la libre appréciation de l'EPF.

En cas d'accord de l'EPF, le Bénéficiaire est informé que l'ensemble des aménagements éventuellement nécessaires se fait à ses frais et charge exclusifs.

A la fin de l'autorisation, à la demande de l'EPF, le Bénéficiaire fait réaliser un état des lieux par un commissaire de justice constatant que l'Immeuble n'est plus accessible au public, afin de prouver sa désaffectation. Puis l'EPF prend une décision de déclassement de son domaine public.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA MISE A DISPOSITION

La durée de la mise à disposition de l'Immeuble est fixée par la Convention.

La Convention prend fin de plein droit et sans formalité préalable au jour de la régularisation de l'acte de vente de l'Immeuble par l'EPF, au Bénéficiaire, à la collectivité, ou au tiers que cette dernière aura désigné par délibération et au plus tard à la date de fin de la convention opérationnelle.

Si la fin de la mise à disposition coïncide avec celle de la convention opérationnelle, la prorogation de cette dernière par voie d'avenant prolonge automatiquement d'une durée équivalente la convention de mise à disposition, sans nécessiter de formalité ou d'acte complémentaire.

Toutefois, chaque partie peut mettre fin à la Convention, à tout moment, moyennant un préavis d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, et ce, sans motif, **sauf si le Bénéficiaire s'est engagé aux termes de la convention opérationnelle à assurer la gestion de l'immeuble concerné pendant la durée du portage par l'EPF.**

La Convention est automatique suspendue sans formalité particulière si l'EPF réalise les travaux prévus à la convention opérationnelle. Elle est suspendue à partir du jour de démarrage des travaux jusqu'à leur réception sans réserve ou jusqu'à la levée des réserves éventuellement émises par l'EPF.

Si les travaux à réaliser par l'EPF porte sur une partie de l'Immeuble objet de la Convention, cette dernière est réduite au périmètre non concernée par les travaux ; la Convention reprend ses effets sur le périmètre initial au jour de la réception des travaux sans réserve ou à compter de la levée des réserves éventuellement émises par l'EPF.

L'EPF informe par mail le Bénéficiaire du planning prévisionnel de ces travaux, de leur démarrage, de leur réception ou de la levée des réserves.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Sauf dérogation expresse contenue dans la Convention, un état des lieux est établi, par commissaire de justice, au moment de la prise de possession des lieux par le Bénéficiaire, ainsi qu'à la fin de la Convention.

Concernant ces états des lieux, le Bénéficiaire doit :

- prendre l'initiative de mandater un commissaire de justice pour les réaliser,
- régler l'intégralité des frais,
- informer l'EPF à l'avance de la date prévue pour leur réalisation,
- adresser une copie des rapports à l'EPF, dès réception.

D'une manière générale, à la fin de la mise à disposition, le Bénéficiaire s'engage à laisser l'Immeuble libre de tous dépôts, déchets ou autres, de toutes installations à caractère temporaire. À défaut, le Propriétaire peut faire procéder à un nettoyage, aux frais du Bénéficiaire.

ARTICLE 6 : ABSENCE DE VERSEMENT D'INDEMNITE D'OCCUPATION

La prise en charge par le Bénéficiaire de l'ensemble des frais liés à la gestion et aux travaux éventuels à réaliser sur l'Immeuble mis à disposition constitue une contrepartie financière qui justifie l'absence de versement d'une indemnité d'occupation au profit de l'EPF.

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

1°) En cas d'occupation de l'Immeuble préexistante à la mise à disposition :

Si l'Immeuble est occupé, la Convention renvoie au titre de propriété de l'EPF concernant les conditions de l'occupation et relate l'éventuelle évolution des conditions de cette occupation, depuis l'acquisition de l'Immeuble par l'EPF.

Les copies des contrats d'occupation, s'ils sont en possession de l'EPF, sont transmis au Bénéficiaire en même temps que le titre de propriété de l'EPF.

Le Bénéficiaire se reconnaît ainsi parfaitement informé des conditions des éventuelles occupations et est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de l'EPF à cet égard ainsi qu'il sera dit ci-après.

A ce titre, l'EPF se charge d'adresser aux occupants par courrier simple une copie de la Convention et ses annexes afin de les informer du transfert de gestion et du changement d'interlocuteur.

L'EPF leur communique également le nom de leur nouveau référent.

L'EPF reverse au Bénéficiaire le dépôt de garantie à la condition expresse qu'il ait bien été perçu par l'EPF et qu'il ne soit l'objet d'aucun litige.

Dès lors, le Bénéficiaire s'engage à le restituer au(x) locataire(s) ou occupant(s) lorsque ces derniers quitteront les lieux, en conformité avec la loi.

Il en fait son affaire personnelle de sorte que l'EPF ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

2°) En cas de nouvelle occupation de l'Immeuble au cours de la Convention :

Le Bénéficiaire est admis à consentir une occupation de l'Immeuble, à titre gratuit ou onéreux, mais obligatoirement à titre précaire, et révocable sans que cela puisse conférer à l'occupant de droit de maintien dans les lieux et avec l'accord préalable de l'EPF.

A cet effet, le Bénéficiaire formule une demande écrite et motivée.

Le refus ou l'acceptation de la demande est à la libre appréciation de l'EPF.

En cas d'acceptation de l'EPF, le Bénéficiaire transmet à l'EPF un projet du contrat d'occupation afin que l'EPF donne son accord sur ses charges et conditions.

Le Bénéficiaire remet à l'EPF une copie du contrat une fois que celui-ci a été signé.

Condition spéciale en cas d'activité économique autorisée : procédure de sélection ou de mise en concurrence :

La directive européenne numéro 2006/12/UE dite « directives services », le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et la jurisprudence peuvent imposer à une personne publique, l'obligation d'une publicité préalable ou d'une procédure de sélection avant de consentir un titre d'occupation, en vue de garantir notamment les principes d'impartialité, de transparence et d'égalité de traitement.

Ainsi, préalablement à la conclusion et à la régularisation de tout contrat, le Bénéficiaire devra :

- Si le titre d'occupation porte sur le domaine public de l'EPF ou aura pour effet de faire dépendre du domaine public de l'EPF l'Immeuble mis à disposition et en vue d'autoriser

l'exploitation d'une activité économique, organiser une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité, de transparence et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats de se manifester sauf exceptions expressément prévues par le code général de la propriété des personnes publiques.

- Si le titre porte sur le domaine privé de l'EPF, il devra au préalable déterminer s'il y a lieu d'organiser une mise en concurrence. Pour ce faire, il devra déterminer s'il agit comme une personne de droit privé gérant son domaine privé sans prérogatives particulières ou s'il se comporte comme une autorité exerçant un rôle de contrôle ou de réglementation ou comme une administration délivrant une autorisation d'exercer une activité économique.

Lors d'une manifestation d'intérêt spontanée d'un candidat à l'occupation ou à l'utilisation de l'Immeuble mise à disposition, le bénéficiaire devra au préalable s'assurer par une publicité suffisante de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente dans les cas suivants :

- Si le titre d'occupation porte sur le domaine public de l'EPF ou aura pour effet de faire dépendre du domaine public de l'EPF l'Immeuble mis à disposition.
- Si le titre porte sur le domaine privé de l'EPF et que le Bénéficiaire agit comme autorité de contrôle ou de réglementation.

Dans tous les cas le Bénéficiaire devra si l'Immeuble mis à disposition est « unique » de par sa situation géographique, sa valeur économique ou sa rareté mettre en œuvre une procédure de sélection.

La publicité devra assurer une information suffisante dont le contenu est encadré à l'article R2122-13 CG3P.

La procédure de sélection doit prévoir, a minima :

- Une publicité adéquate sur un support et avec un contenu librement déterminé, la seule obligation étant de démontrer que la publicité a pu toucher le public concerné, l'a informé des modalités de la sélection. Le choix du ou des supports de la publicité semble devoir, en tout état de cause, être adapté à l'objet de l'autorisation, à son importance et au degré de concurrence,
- Des critères de sélection objectifs,
- Un délai suffisant pour permettre aux candidats de répondre,
- Un choix du candidat reposant sur l'application des critères de sélection prédéfinis et une information des candidats évincés.

Si une procédure de sélection est obligatoire, le Bénéficiaire devra justifier de sa réalisation à l'EPF à première demande en adressant une copie des mesures de publicité qu'il aura effectuées.

En cas de besoin, le Bénéficiaire pourra demander son avis à l'EPF sur la nécessité d'une procédure de sélection ou d'une publicité préalable.

3°) Gestion des occupations préexistantes et des nouvelles occupations :

D'une manière générale, en cas d'occupation, le Bénéficiaire est considéré comme assumant les responsabilités incombant au propriétaire d'un immeuble occupé, dans le strict respect des textes législatifs et règlementaires en vigueur.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, et de ses décrets modificatifs (n°2020-1711 du 24 décembre 2020, n°2021-19 du 11 janvier 2021, et n°2021-872 du 30 juin 2021), obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Il s'engage à se conformer aux dispositions précitées, si elles s'appliquent à l'Immeuble mis à disposition ou son usage et à réaliser les travaux nécessaires afin que le logement respecte les critères de décence, en lieu et place de l'EPF.

Le Bénéficiaire perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités, et toute éventuelle provision sur charges qui lui seront versés par les occupants de l'Immeuble et ce pour la première fois à compter du premier jour du mois suivant la prise d'effet de la Convention.

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de l'application des révisions légales ou contractuelles des loyers, redevances ou indemnités, dans le respect des textes et règlementations en vigueur, et de l'établissement de tout compte de charges dites « locatives » et de leur réclamation ou remboursement aux occupants.

A cet effet, en tant que de besoin, il demande à l'EPF la copie des appels de charges de copropriété si l'Immeuble y est soumis et de l'avis de taxe foncière, réglés par l'EPF, pour connaître le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et des éventuelles charges à récupérer auprès du ou des locataires.

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de tout sinistre, dégradation, contestation, réclamation, litige et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de l'occupation.

Le Bénéficiaire est garant des obligations d'assurance des occupants.

A ce titre, le Bénéficiaire se charge de demander aux occupants le justificatif de la souscription d'une police d'assurance, qui garantit les risques dits « locatifs » à compter du premier jour d'occupation de l'Immeuble et jusqu'au terme de l'occupation ; le Bénéficiaire se charge d'obtenir des occupants une copie de l'attestation d'assurance, renouvelée chaque année.

Le Bénéficiaire s'engage obligatoirement à ce que l'ensemble des occupations consenties cessent à la fin de la Convention ou au jour de la revente de l'Immeuble par l'EPF, afin de laisser l'Immeuble libre de toute occupation quelconque, sauf accord exprès entre l'EPF et le Bénéficiaire et / ou le futur acquéreur.

Le Bénéficiaire est tenu de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

D'une manière générale, le Bénéficiaire s'engage à transmettre à l'EPF une copie de l'ensemble des documents en sa possession au fur et à mesure des évènements (état des lieux de sortie des occupants, tout contrat d'occupation qu'il aurait régularisé par suite d'un accord de l'EPF, etc...).

Il informe régulièrement l'EPF des départs ou relogements des occupants, de tout litige avec eux, et d'une manière générale de tout évènement concernant l'Immeuble.

Etant ici précisé :

- Qu'en cas de survenance d'une quelconque difficulté ou revendication émanant d'un tiers et relative à l'occupation de l'Immeuble mis à disposition, le Bénéficiaire accepte d'en faire son affaire personnelle, et notamment de la libération des lieux, de l'extinction de tous droits résultant d'un contrat, ou tout autre titre ou fait, de manière que le Propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ;
- Que cet engagement du Bénéficiaire s'entend également de la prise en charge par lui-même de toute indemnisation, frais d'éviction, ou autre frais de libération des lieux ;
- Qu'à cet effet, si nécessaire, le Bénéficiaire est autorisé par le Propriétaire à mettre fin au bail par la délivrance d'un congé, à mettre en œuvre toute clause résolutoire du bail, et à agir en justice pour obtenir une résiliation judiciaire du bail, le tout à la condition d'en prévenir le Propriétaire à l'avance.

Toutefois, si tout ou partie de l'Immeuble mis à disposition est loué aux termes d'un bail commercial ou professionnel, l'EPF conserve la maîtrise des négociations et des procédures appropriées pour aboutir à leur résiliation amiable ou judiciaire et à la libération des lieux loués, si cette libération est une condition essentielle à la réalisation du projet de la collectivité défini à la convention opérationnelle.

Le Bénéficiaire se charge pour sa part de la gestion technique et locative du local ainsi loué et en perçoit les loyers ou redevances.

L'EPF informe le Bénéficiaire de l'avancement des négociations jusqu'à la régularisation d'un acte de résiliation amiable du bail ou d'une résiliation judiciaire, du paiement d'une éventuelle indemnité suite à la résiliation du bail.

Par dérogation à l'article 7-1° ci-dessus, le Bénéficiaire reversera à l'EPF le dépôt de garantie dès la régularisation de l'acte de résiliation du bail entre l'EPF et le locataire afin que l'EPF en fasse la restitution à ce locataire.

Le Bénéficiaire informe l'EPF de tout incident de paiement des loyers et/ou des charges ou de non-respect des charges et conditions du bail afin de mettre en suspens la négociation de résiliation amiable.

L'EPF et le Bénéficiaire décideront des suites à donner à ces incidents, et notamment d'engager toute procédure afin d'obtenir la résiliation judiciaire du bail, en faisant notamment valoir la clause résolutoire du bail s'il y a lieu ; le Bénéficiaire étant chargé d'effectuer l'ensemble des démarches nécessaires pour aboutir à cette résiliation et/ou à l'apurement de la dette du locataire ou encore au respect des charges et conditions du bail.

Etant précisé que le montant de l'indemnité d'éviction suite à la résiliation du bail et à la libération des lieux est un élément constitutif du prix de revient du portage foncier par l'EPF tel qu'il est déterminé dans la convention opérationnelle et ses éventuels avenants., Il reste dû à l'EPF et est intégré au prix de cession, y compris en cas d'application d'un dispositif de décote foncière additionnelle.

ARTICLE 8 : CHARGES ET CONDITIONS DE LA MISE A DISPOSITION

1°) Généralités :

Le Bénéficiaire prend l'Immeuble dans l'état où il se trouve à la signature de la Convention, sans recours contre le Propriétaire pour quelque cause que ce soit notamment en raison de vices apparents ou cachés, pouvant par exemple tenir à la nature ou la qualité des sols ou sous-sols, de ses structures, ses réseaux, ses accès, sans que cette liste soit exhaustive.

2°) Autorisation d'accès aux salariés de l'EPF :

Le Bénéficiaire autorise l'accès à l'Immeuble aux salariés de l'EPF ou à des tiers dûment habilités par lui, à tout moment, et notamment en cas d'urgence ou force majeure.

3°) Mise en sécurité - Travaux d'entretien - Travaux de mises aux normes ou d'aménagements :

Le Bénéficiaire prend toutes les mesures de sécurité afin d'empêcher toute intrusion dans l'Immeuble, étant entendu que le Bénéficiaire est réputé connaître la configuration des lieux et est à même d'apprécier les dangers pouvant résulter de leur utilisation.

Le Bénéficiaire s'engage à assurer la gestion de l'Immeuble, dès sa mise à disposition et à le maintenir en bon état d'entretien général.

Ainsi, le Bénéficiaire réalise les travaux d'entretien et de réparation mais aussi les travaux de gros œuvre si nécessaire, les travaux d'aménagement ou encore ceux nécessités par une mise aux normes de l'Immeuble.

Concernant ces travaux :

- Le Bénéficiaire en assure la maîtrise d'ouvrage et en assume l'entière responsabilité ; le Propriétaire n'est ni commanditaire, ni maître d'ouvrage des travaux réalisés.
- Le montant des travaux réalisés est entièrement pris en charge par le Bénéficiaire, sans aucune contribution financière de l'EPF ;
- Le Bénéficiaire se charge d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires aux travaux envisagés (permis, autorisation de voirie, ou autres) et se conforme aux prescriptions et conditions de ces autorisations, dégageant la responsabilité de l'EPF à ce sujet et pour quelque cause que ce soit.

A l'issue des travaux de gros œuvre, d'aménagement ou de mises aux normes, un dossier de récolement des travaux est constitué par le Bénéficiaire et adressé à l'EPF.

Le dossier contient toutes les pièces techniques (Dossier des Ouvrages Exécutés- DIUA- plan de récolement.) et administratives (autorisations administratives obtenues) relatives aux travaux réalisés par le Bénéficiaire.

Pour le cas où le Bénéficiaire souhaite effectuer des travaux d'aménagement ou de transformation dans l'Immeuble, il doit obtenir l'accord préalable de l'EPF.,

A cet effet, le Bénéficiaire doit formuler une demande d'autorisation motivée, par écrit, décrivant les travaux envisagés en y annexant tous documents graphiques et techniques.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF.

A la fin de la présente mise à disposition, le Bénéficiaire ne pourra réclamer aucune indemnité et les améliorations apportées à l'Immeuble resteront la propriété de l'EPF.

Si le Bénéficiaire acquiert de l'EPF l'Immeuble objet des présentes, l'EPF se réserve la possibilité de renoncer, dans l'acte de vente, à l'accession telle qu'elle est prévue par les articles 553 et 555 du code civil.

4°) Réseaux et fluides :

L'acte de vente de l'Immeuble au profit de l'EPF et ses diagnostics annexés renseignent le Bénéficiaire sur les raccordements aux différents réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de gaz.

Le Bénéficiaire assure, dès que possible et si nécessaire, la reprise du ou des contrats de distribution d'eau, d'électricité et de gaz, en se rapprochant des concessionnaires dédiés et en réalisant à ses seuls frais tous les travaux sans recours contre l'EPF.

Le Bénéficiaire s'oblige à se conformer aux réglementations en vigueur concernant l'entretien courant des réseaux et les contrôles obligatoires, à ses frais exclusifs, sans recours contre l'EPF.

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de la situation d'assainissement de l'Immeuble telle qu'elle est rapportée dans le titre de propriété de l'Immeuble, et de toutes conditions particulières s'y rapportant.

S'il y a lieu, il réalise ou fait réaliser à ses frais tous travaux de mises aux normes, d'entretien ou de réparation qui seraient nécessaires à l'utilisation de l'Immeuble ou tous travaux demandés à ce sujet par toute autorité compétente.

5°) Incessibilité :

Le bénéfice des droits de la présente convention de mise à disposition est incessible.

Le Bénéficiaire s'interdit, sans l'accord préalable de l'EPF recueilli dans les conditions de l'article 7-2°) ci-dessus, de le mettre à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

6°) Réalisation d'études, de sondages et de diagnostics :

Le Bénéficiaire est autorisé à faire réaliser des relevés géotechniques, des sondages, des diagnostics et des études diverses dans l'Immeuble.

Il prévient au préalable l'EPF de leur réalisation et transmet à l'EPF les rapports et documents qui en résultent, dès réception par ses soins.

Lorsque les études, les sondages ou les diagnostics entraînent des mouvements de terre ou des prélèvements destructifs, le Bénéficiaire réalise à ses frais un état des lieux par commissaire de justice avant leur démarrage et à la fin de leur réalisation.

A la fin de leur réalisation, le Bénéficiaire remet en état l'Immeuble conformément à son état d'origine et remblaie s'il y a lieu les terrains dans l'ordre des différentes couches terrassées.

A défaut, l'EPF fait procéder à une remise en état des lieux si bon lui semble, aux frais du Bénéficiaire qui s'y oblige.

7°) Servitudes et conditions particulières résultant du titre de propriété de l'EPF :

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de l'ensemble des servitudes constituées ou rappelées dans le titre de propriété de l'Immeuble, et de toutes conditions particulières s'y trouvant.

Il s'engage à respecter l'ensemble des conditions dans lesquelles ont été consenties ses servitudes.

8°) Etablissement recevant du public :

Si l''immeuble objet de la Convention venait à être considéré, en tout ou en partie, comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou est déjà considéré comme tel, il est alors soumis aux dispositions de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, modifié depuis par divers arrêtés ainsi qu'aux dispositions des articles R143-1 à R-143-21, R164-1 à R164-6, et L161-1 à L165-7 du code de la construction et de l'habitation.

Le Bénéficiaire s'engage, pendant toute la durée de la Convention :

- A respecter les dispositions contenues dans l'arrêté du 25 juin 1980 modifié dans sa version consolidée à ce jour, et les dispositions des articles du Code de la Construction et de l'Habitation, et toutes dispositions légales ou règlementaires les complétant ou s'y substituant ;
- A se conformer au règlement de sécurité défini par cet arrêté ;
- A faire contrôler l'Immeuble objet des présentes par la commission de sécurité compétente dans la périodicité définie par la loi et les règlements et à transmettre les copies des procès-verbaux, rapports ou compte rendu en résultant à l'EPF.

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de la réalisation des travaux d'aménagement, d'entretien ou autre permettant de lever les éventuelles réserves émises par la commission de sécurité.

ARTICLE 9 : DIAGNOSTICS D'USAGE - ENVIRONNEMENT

1°) Mise à jour des diagnostics

Il appartient au Bénéficiaire de réactualiser à ses frais les diagnostics afin qu'ils soient à jour avant toute réalisation de travaux et de fournir un dossier de diagnostic à jour avant toute signature d'une convention d'occupation au profit d'un tiers.

De même, le Bénéficiaire fait son affaire personnelle, à ses frais et charges, de la réalisation de diagnostics complémentaires par suite d'un changement de la règlementation.

2°) Détecteur de fumée – système de sécurité incendie

Le Bénéficiaire s'assure de la présence d'un détecteur de fumée ou d'un système de sécurité incendie dans l'Immeuble mis à disposition, en cas de d'occupation de l'Immeuble. Il s'assure que l'appareil soit adapté aux normes et en bon état de fonctionnement.

3°) Situation environnementale - ICPE

Le Bénéficiaire se reconnaît parfaitement informé de la situation environnementale de l'Immeuble mis à disposition telle que cette situation est déclarée et renseignée aux termes du titre de propriété de l'Immeuble si ce dernier est concerné, dont une copie lui est remise au plus tard au moment de la signature de la Convention.

Le Bénéficiaire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre l'EPF.

ARTICLE 10 : ASSURANCES

1°) Assurances souscrites par le bénéficiaire :

Si l'Immeuble est occupé, le Bénéficiaire souscrit auprès de la compagnie son choix, un contrat d'assurance « Dommages aux biens » garantissant l'intégralité de ses aménagements, et l'ensemble de ses biens meubles, s'il y en a, contre les risques principaux suivants (la liste de périls est énonciative et non limitative) :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques, vandalisme,
- Dégâts des eaux,
- Tempête,
- Attentats,
- Catastrophes naturelles,

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie « Recours des voisins et des tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

Si l'Immeuble n'est pas occupé, le Bénéficiaire peut souscrire un contrat d'assurance « Dommages aux Biens » ou décider de s'assurer sur ses fonds propres pour l'ensemble de ces sinistres liés à des dommages aux biens.

Le Bénéficiaire souscrit auprès de la compagnie de son choix, un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités (responsabilité civile et/ou professionnelle) pouvant lui incomber, du fait de ses activités, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers.

Le Bénéficiaire de la convention de mise à disposition déclarera immédiatement, dès lors qu'il en a connaissance, au propriétaire, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

2°) Renonciation à recours

L'EPF, Propriétaire, et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bénéficiaire de la convention de mise à disposition et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Bénéficiaire de la convention de mise à disposition et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Propriétaire et ses assureurs.

ARTICLE 11 : APPLICATION DE LA PRESENTE CONVENTION AU TIERS MANDATE PAR LE BENEFICIAIRE

Il est expressément convenu que les charges et conditions des présentes s'appliquent à tout tiers mandaté ou autorisé par le Bénéficiaire à accéder dans l'Immeuble (entreprises, intervenants, membres du personnel, occupants précaires ou publics autorisés).

Il appartient au Bénéficiaire de régulariser tout contrat qu'il jugera nécessaire entre lui et tout tiers mandaté, de vérifier que chaque tiers est assuré conformément à l'article ci-dessus si besoin et faire respecter les charges et conditions de la présente à tout tiers mandaté par ses soins.

Vis-à-vis de l'EPF, le Bénéficiaire est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes et aux choses du fait de son occupation ou de celle de tout tiers mandaté

par lui, et commis tant par lui que ses agents, visiteurs, préposés ou tout tiers intervenant pour son compte comme énoncé ci-dessus au premier alinéa.

L'EPF n'est en aucune manière responsable d'éventuels dommages de toute nature pouvant survenir pendant la durée de la présente mise à disposition.

ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

En cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions contenues dans le présent Cadre Type ainsi que dans la Convention, la Convention sera résolue de plein droit, après mise en demeure restée infructueuse pendant une durée de 1 mois, notifiée au Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent Cadre Type ainsi que de la Convention et notamment la réception de toutes correspondances et de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs désignés aux termes de la Convention.

ARTICLE 14 : PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre du présent Cadre Type et de la Convention, chacune des Parties est amenée à traiter des données à caractère personnel et s'engage en conséquence à respecter la réglementation applicable en la matière, et notamment le règlement (EU) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD), ainsi que la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée à plusieurs reprises (ci-après « la Réglementation »).

L'EPF a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo@epf-hdf.fr

A ce titre, les parties s'engagent à respecter les obligations qui leur incombent en leur qualité respective de responsable de traitement et reconnaissent accepter les dispositions suivantes :

Collecte des données personnelles :

Dans le cadre de la préparation et de l'exécution du présent Cadre Type et de la Convention, chacune des parties sera amenée à collecter des données personnelles des collaborateurs (dirigeants, salariés, stagiaires, intérimaires et autres) de l'autre partie telles que : nom, prénom, raison, sociale, adresse, code d'identification comptable, téléphone, fax, adresse électronique, numéro SIREN, profession, catégorie économique, activité, éléments nécessaires à la facturation et au règlement.

Conformément à la législation en vigueur, ces données seront conservées pendant la durée Cadre Type et de la Convention, puis archivées à des fins de preuve légale (jusqu'à dix ans pour les documents comptables et, le cas échéant, toute la durée des contentieux et jusqu'à épuisement des voies de recours).

Dans le cadre de l'exécution du présent Cadre Type et de la Convention, les parties agissant chacune en qualité de responsable de traitement, pourront également être amenées à traiter des données personnelles de tiers, notamment pour effectuer les opérations relatives à

l'exécution de la Convention. Les parties s'engagent à respecter toutes les obligations qui leur incombent au titre de la législation en vigueur.

Utilisation des données personnelles :

Les données personnelles recueillies par l'EPF Hauts-de-France et le Bénéficiaire ne seront utilisées qu'aux finalités suivantes : base de données des bénéficiaires de mises à disposition.

Transmission des données personnelles

Les données personnelles recueillies auprès du Bénéficiaire par l'EPF Hauts-de-France pourront être communiquées dans la limite de leurs attributions, aux seuls services internes de l'EPF Hauts-de-France ayant besoin d'avoir accès auxdites données personnelles, aux seuls sous-traitants et partenaires de l'EPF Hauts-de-France ayant besoin d'avoir accès auxdites données personnelles.

Ces données ne feront l'objet de communications extérieures éventuelles autres que celles prévues ci-dessus que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires ou à la demande d'une administration ou d'une autorité judiciaire.

Les données personnelles recueillies auprès de l'EPF Hauts-de-France par le Bénéficiaire pourront être communiquées dans la limite de leurs attributions, aux services internes du Bénéficiaire à ses sous-traitants et partenaires.

Ces données ne feront l'objet de communications extérieures éventuelles autres que celles prévues ci-dessus que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires ou à la demande d'une administration ou d'une autorité judiciaire.

Chacune des Parties s'engage à veiller à ce que les personnes autorisées à traiter les données personnelles s'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité et reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données personnelles pour exécuter correctement ses obligations de confidentialité.

Exercices des droits

Chacune des parties dispose à tout moment de droits (d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition, etc.) sur les données à caractère personnel qui la concernent auprès de la direction administrative de l'autre partie.

Chaque partie bénéficie du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Sécurité des données personnelles

Chacune des parties assure des mesures optimales de sécurité contre la perte, le mauvais usage et l'altération des informations qui lui sont confiées ou qu'elle collecte auprès de l'autre partie.

Délégué à la protection des données

L'EPF Hauts-de-France a désigné un délégué à la protection des données qui peut être contacté à l'adresse électronique suivante : dpo@epf-hdf.fr ou à l'adresse postale suivante : EPF Hauts-de-France, Délégué à la Protection des Données, 594 Avenue Willy Brandt - CS 20003

59777 LILLE

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire a désigné un délégué à la protection des données, il fournira à l'EPF Hauts-de-France ses coordonnées.

Transfert des données personnelles en dehors de l'EEE ou Union européenne

Si l'une des Parties est amenée à effectuer un traitement qui engage un transfert en dehors de l'EEE ou de l'Union européenne, elle s'engage à le faire conformément au chapitre 5 du RGPD et les recommandations de la CNIL en vigueur et en informer l'autre Partie agissant en qualité de responsable de traitement et ce y compris pour les transferts destinés aux sous-traitants de ladite Partie.