



Conseil municipal | Séance du 12 décembre 2019

Extrait du registre des délibérations

Délibération n°2019-12-12-37 | Nouveau programme national de renouvellement urbain - Immeuble Sorano - Echange d'appartement M. Musquet Sur le rapport de Monsieur Le Cousin Pascal

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents à l'ouverture de la séance : 29

Date de convocation : 6 décembre 2019

L'An deux mille dix neuf, le 12 décembre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présents :

Monsieur Joachim Moyse, Madame Francine Goyer, Monsieur Pascal Le Cousin, Monsieur David Fontaine, Monsieur Jérôme Gosselin, Madame Danièle Auzou, Madame Murielle Renaux, Monsieur Michel Rodriguez, Madame Léa Pawelski, Madame Fabienne Burel, Monsieur Daniel Launay, Madame Réjane Grard-Colombel, Madame Thérèse-Marie Ramarosan, Monsieur Philippe Schapman, Monsieur Francis Schilliger, Madame Michelle Ernis, Madame Marie-Agnès Lallier, Monsieur Daniel Vézic, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Didier Quint, Madame Najia Atif, Madame Catherine Olivier, Madame Nicole Auvray, Madame Florence Boucard, Monsieur Jocelyn Chéron, Monsieur Philippe Brière, Madame Noura Hamiche.

Etaient excusés avec pouvoir :

Monsieur Patrick Morisse donne pouvoir à Madame Catherine Olivier, Monsieur Hubert Wulfranc donne pouvoir à Madame Najia Atif, Madame Samia Lage donne pouvoir à Monsieur David Fontaine, Madame Pascale Hubart donne pouvoir à Madame Francine Goyer, Monsieur Gilles Chuette donne pouvoir à Monsieur Daniel Vézic, Madame Carollane Langlois donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Madame Agnès Bonvalet donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin.

Etaient excusés :

Monsieur Antoine Scicluna.

Secrétaire de séance :

Monsieur Didier Quint

Exposé des motifs :

Le projet porté par la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain comporte un volet d'intervention sur l'habitat, notamment sur les copropriétés dégradées du quartier du Château-Blanc.

A cet égard, la démolition de l'immeuble Sorano, dépendant de la copropriété Groupe Robespierre placée, a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 21 février 2019. Deux ordonnances du 25 juin et 2 juillet 2019 ont par la suite été rendues par le tribunal de grande instance prononçant l'expropriation de l'immeuble au profit de l'Etablissement public foncier de Normandie (EFFN) et portant constat du retrait de cet immeuble de la copropriété.

Indépendamment, cet immeuble fait l'objet d'un arrêté municipal du 5 septembre 2019 prononçant son interdiction d'occuper nécessitant le relogement de ses occupants en titre.

Un propriétaire occupant exproprié, Monsieur Musquet Gerville, sollicite, au titre des indemnités, principale et accessoires, dues par l'expropriant, l'échange sans soulte d'un appartement.

Le Conseil municipal

Après avoir entendu le présent exposé,

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- L'arrêté préfectoral du 21 février 2019 déclarant d'utilité publique la démolition de l'immeuble Sorano,
- Les ordonnances rendues par le tribunal de grande instance du 25 juin 2019 prononçant l'expropriation de l'immeuble Sorano, et du 2 juillet 2019 portant constat de décision de retrait de l'immeuble de la copropriété Groupe Robespierre,
- L'arrêté municipal du 5 septembre 2019 prononçant l'interdiction d'occuper l'immeuble Sorano,
- La convention tripartite du 4 septembre 2018 relative à l'acquisition de l'immeuble Sorano intervenue entre l'Etablissement public foncier de Normandie (EPFN), la Métropole Rouen Normandie et la Ville.

Considérant :

- L'exposé des motifs ci-dessus,
- Que l'accord pourrait se formaliser par l'échange amiable du logement appartenant à Monsieur Musquet, situé 14 rue Daniel Sorano – Immeuble Sorano (appartement n°17 – escalier 14 – et cave), avec un logement, propriété de la ville, situé 14 rue de l'Argonne – Résidence de la Forêt (appartement n°45).
- Que cet échange se traduirait par l'acquisition par Monsieur Musquet de cet appartement au prix global de 40 930 € correspondant aux indemnités amiables qui lui sont allouées dans le cadre de la procédure d'expropriation.
- Que compte tenu de la nature de l'opération, il est envisagé un échange sans soulte des deux biens, frais d'actes éventuels en sus à charge de la Ville, et de passer outre l'avis des Domaines rendu le 18 mai 2015, en cours d'actualisation.

- Qu'en l'attente de la régularisation de cet échange amiable, le logement pourrait être mis à sa disposition à titre de relogement pérenne.

Après en avoir délibéré,

Décide :

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou l'Adjoint délégué,
 - à signer tous actes emportant échange ou cession amiable de ces deux logements aux conditions énumérées ci-avant,
 - à signer la convention de mise à disposition du logement susvisé et tous actes à intervenir à cet effet,
 - à engager les régularisations comptables et financières liées à cette opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 34 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse
Maire

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 19/12/2019

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20191212-lmc115383-DE-1-1

Immeuble Sorano

Convention d'occupation précaire et temporaire valant promesse d'adhésion

Mise à disposition de l'appartement n°45 Résidence de la Forêt

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La ville de Saint-Étienne-du-Rouvray,

Représentée par son maire Monsieur Joachim Moyse,

Agissant en cette qualité et conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 6 juillet 2017 relative aux délégations consenties par le conseil municipal,

Ci-après dénommée « La ville »

D'une part,

ET

Monsieur MUSQUET Gerville,

Demeurant 14 rue Daniel Sorano à Saint-Etienne-du-Rouvray

Ci-après dénommé « L'occupant »

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

L'immeuble Sorano, sis rue Daniel Sorano, dont la démolition a été déclarée d'utilité publique, fait l'objet d'une procédure d'expropriation ordonnée par le juge par deux ordonnances du 25 juin et 2 juillet 2019 au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN). Il fait par ailleurs l'objet d'un arrêté municipal du 5 septembre 2019 prononçant son interdiction d'occupation et nécessitant le relogement sans délai de ces occupants.

Indépendamment des négociations amiables, à défaut judiciaires, relatives l'acquisition de son appartement qui se poursuivent, Monsieur MUSQUET Gerville, propriétaire dans cet immeuble, doit dès à présent libérer les lieux.

La ville de Saint Etienne du Rouvray est propriétaire de logements vacants faisant partie de son domaine privé dans l'immeuble Résidence de la Forêt sis rue de l'Argonne à Saint Etienne du Rouvray.

Afin d'assurer de façon temporaire le relogement de ces occupants en titre, la Ville est disposée à mettre à disposition, à titre précaire, révocable et temporaire, un logement compris dans cet immeuble.

Les négociations engagées auprès de Monsieur MUSQUET ont permis d'aboutir à un accord sur l'échange d'un appartement propriété de la ville situé Résidence de la Forêt contre le logement lui appartenant immeuble Sorano.

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation précaire et temporaire de cet appartement en l'attente de l'échange à intervenir, et acter l'adhésion de Monsieur MUSQUET à la procédure aux conditions ci-après énoncées.

CONSECUTIVEMENT, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1^{er} : Objet

Mise à disposition

La Ville met à disposition de l'occupant susnommé, à titre précaire et révocable, un logement de type 4 situé 14 rue de l'Argonne – Résidence de la Forêt – à Saint-Etienne-du-Rouvray (76800) désigné comme suit :

-Appartement n°45 – 4^{ème} étage

-Comportant 1 séjour, 1 cuisine, 1 salle de bain et WC séparé, 3 chambres, et 1 balcon.

L'occupant déclare que les lieux sont en bon état d'usage et d'entretien pour les avoir précédemment visités.

La présente convention d'occupation est établie à titre nominatif. Elle est non-cessible ou transmissible. Toute sous-location ou substitution d'occupant, pour tout ou partie du logement est également strictement interdite. En tout état de cause, une telle situation ne pourrait être opposable à la Ville et constituerait un motif de retrait immédiat de de plein droit de la présente autorisation.

Il est expressément précisé et convenu entre les parties que les présentes ne constituent pas un bail d'habitation mais une simple convention d'occupation à titre temporaire et précaire ne conférant pas au bénéficiaire les droits tirés du régime de la loi du 6 juillet 1989.

Adhésion à la procédure d'expropriation

Monsieur MUSQUET déclare expressément adhérer à la procédure d'expropriation en cours au moyen d'un échange de logements à intervenir entre l'appartement objet de la présente convention et celui lui appartenant immeuble Sorano (type 4 - 8^{ème} étage - lot n°586) à titre d'indemnité principale, remploi et toutes autres indemnités accessoires éventuellement dues.

Les modalités de mise en œuvre de cet échange étant encore à définir conjointement entre les parties et l'EPFN, expropriant, elles ne seront pas détaillées dans la présente. Monsieur MUSQUET s'engageant néanmoins dès à présent et de façon irrévocable sur le principe de cet échange de biens à titre de paiement intégral et définitif.

Aussi, l'adhésion à cet échange justifiant les conditions de mise à disposition énumérées ci-après, elle est irrémédiablement consentie par l'occupant à peine de requalification desdites conditions conformément à l'article 5.

ARTICLE 2 : Durée

La présente autorisation d'occupation est consentie à titre précaire et temporaire, pour une durée initiale de 6 mois débutant avec effet rétroactif le 1^{er} novembre 2019.

Cette durée est définie afin de permettre la réalisation de la transaction amiable à intervenir dans le cadre de la procédure d'expropriation.

A défaut d'une régularisation réalisée à cette échéance, la présente convention pourra être prorogée par période successive d'un mois supplémentaire, sans pouvoir excéder au total une durée de douze mois.

Compte tenu de son objet, il est précisé que la présente deviendra, de plein droit, caduque dès régularisation notariée de l'échange à intervenir.

Compte tenu de son objet, la renonciation anticipée de l'occupant au bénéfice de la présente autorisation d'occupation sera strictement encadrée conformément à l'article 5.

ARTICLE 3 : Conditions d'occupation

La présente autorisation est consentie par la Ville aux conditions suivantes que l'occupant s'engage à respecter sous peine de retrait immédiat et de plein droit de la présente autorisation.

- Habiter les lieux raisonnablement et les maintenir en bon état d'entretien et de propreté, et se conformer aux règles et règlements de la copropriété,
- Ne réaliser aucune modification de la consistance du logement ou de son affectation dans le cadre de la présente, sauf autorisation expresse de la ville,
- Assurer le logement contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux et en général tous risques dits « locatifs » auprès d'une compagnie notoirement solvable et en justifier à toute demande de la Ville,
- Procéder à l'ouverture des compteurs et abonnements ou, le cas échéant, à leur transfert au nom de l'occupant,
- Procéder au paiement des indemnités d'occupation éventuelles et charges conformément à l'article 4.

ARTICLE 4 : Indemnité d'occupation et charges

Compte tenu de son objet et de sa vocation, cette autorisation est consentie par la Ville sans indemnité d'occupation.

L'occupant sera néanmoins redevable du remboursement à la ville des charges communes et de copropriété dont la provision est fixée à 82,78 euros par mois. Une régularisation sera le cas échéant effectuée chaque année.

Il prendra également à sa charge l'intégralité des ouvertures des compteurs et abonnements aux fluides directement en procédant lui-même aux démarches nécessaires ou par remboursement à la Ville sur justificatif.

Compte tenu de la nature de la présente, il est convenu de ne pas prévoir de dépôt de garantie ou de remboursement de taxes et impositions locales.

Au cas où l'occupant renoncerait au bénéfice de la présente ou reviendrait sur l'accord amiable d'échange consenti dans le cadre de l'expropriation, les conditions de mise à disposition seront revues conformément à ce qui est défini à l'article 5.

ARTICLE 5 : Renonciation à l'adhésion

Au cas où l'occupant renoncerait à l'adhésion à la procédure d'expropriation en cours au moyen de l'échange amiable prévu, la présente convention deviendrait caduque.

L'occupant sera alors redevable du paiement d'une indemnité d'occupation avec effet rétroactif au 1^{er} novembre 2019 selon les barèmes en vigueur sur cet immeuble soit le prix de 431.80 euros par mois. Il sera également redevable du remboursement des charges communes et de copropriété.

Il devra également restituer les lieux dans le délai d'un mois après renonciation, sauf autorisation expresse de la ville, à peine d'expulsion.

A cette issue, il s'engage expressément à rendre les lieux en leur état d'origine et à remettre les clés à la Ville, sans pouvoir se prévaloir d'aucun droit acquis, ni d'aucune indemnisation, ni d'aucun autre droit à relogement par la Ville.

En cas de dégradations, d'absence de remise de clés, ou tout autre trouble anormal, la Ville se réserve le droit de faire exécuter les réparations aux frais de l'occupant et de faire recouvrer les dépenses ainsi engagées par le receveur municipal.

ARTICLE 6 : Résiliation

Tout manquement à l'une des conditions de la présente convention entraînerait son retrait automatique et de plein droit après mise en demeure infructueuse.

Article 7 : Litiges

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

A défaut d'accord amiable, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

Fait en deux exemplaires

A Saint Etienne du Rouvray, le 19 novembre 2019.

L'occupant,
Monsieur MUSQUET Gerville

Le Maire,
Joachim MOYSE