

COURRIER ARRIVE LE  
12 MAI 2025  
MAIRIE LES LUCS-SUR-BOULOGNE

## CONVENTION DE LOCATION

Résidence Villa du Parc

Commune des LUCS SUR BOULOGNE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1) L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VENDEE, Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial dont le siège est à La Roche-sur-Yon, 28 rue Benjamin Franklin, identifié au n° SIREN 278 500 012 et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous la dénomination sociale Office Public de l'Habitat de Vendée (OPH de Vendée), représenté par Monsieur Laurent SAUSSAYE, Directeur Général, nommé par la délibération du Conseil d'Administration du 14 décembre 2021,  
Ci-après désigné comme **LE PROPRIÉTAIRE**,

D'UNE PART,

2) Le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE, dont le siège est situé à LES LUCS SUR BOULOGNE (85170), 164 avenue des Pierres Noires, identifié au n° SIREN 268 502 382, représenté par Monsieur Roger GABORIEAU, son Président, dûment habilité à l'effet des présentes,  
Ci-après dénommé **LE GESTIONNAIRE**

D'AUTRE PART,

Les parties ont convenu ce qui suit :

## **PRÉAMBULE**

Vendée Habitat a construit un immeuble comprenant **7 logements inclusifs répartis comme suit** :

- 1 T1'
- 4 T1 BIS
- 2 T2

Le CCAS s'engage à faire bénéficier aux locataires de l'immeuble, une salle dédiée à l'animation du projet de vie sociale et partagée, incluse dans l'immeuble, dont l'usage sera conforme aux attendus de la convention passée avec le Département pour l'obtention de l'aide à la vie partagée (AVP) pour la durée du dispositif et de la subvention d'investissement dans le cadre d'une aide dédiée à l'Habitat inclusif.

L'Établissement entre dans le champ d'application des textes suivants :

- Délibération de Vendée Habitat portant création de l'établissement,
- Arrêté de financement du Département de la Vendée,
- Conventions HI/Département,
- Convention tripartite A.P.L.,
- L'arrêté de création et d'habilitation à l'aide sociale ou autorisation d'exploitation délivrée par l'autorité administrative compétente - article R 365.8 du CCH, le cas échéant,
- Les articles R 353-154 à R353- 165 du CCH portant sur le conventionnement des logements foyers,
- Le code d'action sociale des familles portant sur la gestion de l'activité,
- Les articles L443-15-6 du CCH portant sur les cessions
- de foyers logements,
- Décret n° 55-22 du 4.01.1955 article 28 (b du 1°) portant sur l'obligation de publier les actes de plus de douze ans,
- L'article L411-2 du CCH portant sur le bénéfice d'exonération fiscales aux Office Public HLM,

## **ARTICLE 1 – LES LIEUX LOUÉS**

### **1.1 – ORIGINE DE PROPRIETE**

La parcelle a fait l'objet de la signature d'un acte notarié, entre L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VENDEE et la commune des LUCS SUR BOULOGNE en date du 15 novembre 2023. Cet acte a été publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques de La Roche sur Yon le 08/12/2023, volume 2023P n°36911.

### **1.2 – LA DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS**

Le propriétaire donne en location au gestionnaire qui accepte, à compter du 01/07/2025, un ensemble sis 270 Rue Richelieu aux LUCS SUR BOULOGNE (85170), sur un terrain cadastré section AB n°1219, 1222, 1285 et 1288, propriété de Vendée Habitat et comprenant l'ensemble des bâtiments d'une surface totale de 342.16 m².

### **1.3 – LA DESTINATION DE L'ETABLISSEMENT**

Le programme, objet de la présente convention est destiné à être géré en tant que :

- ***Habitat inclusif (classement Habitation)***

### **1.4 – L'ÉVOLUTION DE LA DESTINATION / OU DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

Les logements loués par le gestionnaire sont destinés à des personnes physiques répondant aux conditions précisées dans la convention tripartite relative à l'APL, signée avec le Président du Département de la Vendée en vertu de la délégation de compétences.

Toute évolution de la destination de l'établissement et/ou de son occupation est soumise préalablement à l'accord exprès du propriétaire et de l'autorité administrative au regard de la réglementation en vigueur.

Le gestionnaire et le propriétaire s'engagent à se conformer à toutes leurs obligations respectives, réglementaires et conventionnelles liées aux financements et à la nature de l'opération.

Le gestionnaire s'engage à respecter les engagements contractés par le propriétaire dans le cadre de la convention de financement en prêt locatif aidé ou de tout autre prêt pour le logement social, conclu avec l'Etat ou son délégataire.

## **1.5 – LES OBLIGATIONS LIÉES AU CONVENTIONNEMENT TRIPARTITE A.P.L.**

S'agissant des relations avec l'Etat, le gestionnaire et le propriétaire rempliront leurs obligations fixées par le conventionnement tripartite.

Pour permettre au propriétaire de respecter ses obligations réglementaires, le gestionnaire répondra en temps utile à toute enquête ou questionnaire portant sur sa qualité ou celle des résidents.

La convention APL (aide personnalisée au logement) fixe les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire, notamment :

- En matière de maintenance et d'entretien des locaux loués, en renvoyant sur les dispositions de la présente convention (cf articles 8),
- En matière d'attribution et d'occupation qui ne relèvent que de la responsabilité du gestionnaire,
- En matière de plafond de loyer facturé à l'occupant, que le gestionnaire s'engage à ne pas dépasser,
- En matière d'obligation du seul gestionnaire vis-à-vis des organismes chargés de l'APL, notamment le respect du plafond de ressources

Il est également précisé qu'en cas de redressement fiscal que subirait le propriétaire du fait de l'inobservation par le gestionnaire de ses obligations en termes de peuplement et d'utilisation des locaux (notamment si l'activité ne relevait plus de l'exercice du service de l'intérêt général tel que défini à l'article L 411 – 2 du CCH), l'ensemble des coûts liés à ce redressement serait refacturé au gestionnaire de la redevance, au titre des impôts et taxes.

## **ARTICLE 2 – DURÉE DE LA CONVENTION – AUTORISATION D'EXPLOITATION**

### **2.1 – DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente location est conclue à compter du 01/07/2025, jusqu'au terme du ou des prêts contractés pour l'investissement des locaux désignés à l'article 1.2, soit jusqu'en 2065.

Le présent délai sera prolongé, à compter de la livraison de nouveaux travaux d'amélioration, de réhabilitation ou de mises aux normes, par avenants à ladite convention, d'une durée égale aux prêts contractés pour lesdits travaux si le terme de ces prêts est supérieur à celui indiqué dans les prêts initiaux ou successifs, indiqué ci-dessus.

À l'issue de la période initiale ou de celle prolongée, telle que décrite ci-dessus, à défaut de congé donné par l'une des parties dans les conditions ci-après, la présente convention sera renouvelée tacitement par périodes de 6 ans, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec avis de réception au moins un an avant la date prévue pour son renouvellement.

### **2.2 – L'AUTORISATION D'EXPLOITATION**

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le gestionnaire devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

Le gestionnaire devra fournir au propriétaire la copie de l'autorisation d'exploitation délivrée par l'autorité administrative compétente, conformément à l'article R365-8 CCH.

Dans le cas présent, le gestionnaire n'est pas concerné par l'autorisation d'exploitation.

### **2.3 – LE NON-RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION D'EXPLOITATION**

En cas de non-renouvellement de l'autorisation d'exploitation pour le gestionnaire, celui-ci sera dans l'obligation de verser les redevances au propriétaire, jusqu'à l'attribution d'une nouvelle autorisation ou présentation d'un nouveau gestionnaire autorisé et approuvé par le propriétaire. Dans ce dernier cas, une nouvelle convention sera signée entre le propriétaire et le nouveau gestionnaire, afin de préciser les droits et obligations de chacune des parties et notamment la redevance et la prise d'effet.

Il pourra également être envisagé la résiliation à l'amiable de la présente convention, conformément aux dispositions prévues à l'article 12.2 de la présente convention.

Dans le cas présent, le gestionnaire n'est pas concerné.

### **ARTICLE 3 – L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE**

Lors de la livraison de bâtiment neuf ou d'extension sur bâtiment existant, le propriétaire s'engage, à ce que le bâtiment livré respecte l'ensemble des règles de sécurité lui incombant et permettant la mise en exploitation de la résidence.

L'état des lieux, réalisé contradictoirement au plus tard au moment de la remise des clés, consigne l'état des locaux et de ses équipements et précise les imperfections constatées, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et les équipements annexes (électricité, plomberie .....).

Les anomalies qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le gestionnaire dans un délai de 60 jours, à compter de la remise des clés.

Pour les programmes neufs et les restructurations lourdes, durant l'année de garantie de parfait achèvement, le propriétaire prendra en compte les dysfonctionnements relevant du marché de travaux relevés par le gestionnaire.

Le gestionnaire des lieux prend la responsabilité de l'ensemble immobilier le jour de la mise à disposition des locaux et de la remise de l'ensemble des clés. À ce titre, le gestionnaire devra impérativement avoir contracté les assurances requises dès son entrée dans les lieux telles que visées aux articles 9 de la présente convention ainsi que les contrats de maintenance obligatoires (cf article 10.1.). Les garanties – parfait achèvement – de bon fonctionnement et décennale ne peuvent pas se substituer aux contrats de maintenance.

### **ARTICLE 4 – L'OCCUPATION DES LIEUX**

Le gestionnaire s'engage dans le cadre de ses obligations à mettre en œuvre tous les moyens permettant de maintenir une occupation des locaux conforme à la destination de la résidence (cf. article 1.3 de la présente convention), en sorte que le propriétaire ne puisse aucunement être inquiété du chef des conséquences d'une occupation non conforme.

Le gestionnaire devra jouir des lieux en bon père de famille, il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous les règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité.

En cas de sinistre privant le gestionnaire de sa capacité à exploiter les lieux, le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de la redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

### **ARTICLE 5 – L'AMÉNAGEMENT DES LIEUX**

Le gestionnaire s'engage à ne pas apporter de modification à la configuration et à l'utilisation initiale des lieux susceptibles de modifier leur conformité à la réglementation incendie.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiment relevant de la réglementation sur les Établissements Recevant du Public (ERP), tous travaux, modifications et aménagements ne relevant pas de la réglementation sur le permis de construire, de la déclaration préalable et de l'autorisation de travaux, seront réalisés à l'initiative du gestionnaire après accord écrit du propriétaire et soumis aux dispositions de l'article R. 123-43 du CCH (vérification par un organisme agréé de la conformité aux règles de sécurité).

### **ARTICLE 6 – LA REDEVANCE ANNUELLE**

À compter de la remise des clés du 01/07/2025, la présente location est consentie moyennant un loyer calculé, pour chaque période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année suivante, sur les bases des différents éléments du prix de revient définitif et du financement définitif de l'opération (montant HT et TVA en vigueur).

Le prix de revient de l'ensemble immobilier comprend les coûts définitifs des différentes opérations successives de construction, réhabilitation, extensions, améliorations, mises aux normes ou autres travaux rendus nécessaires à l'exploitation de l'ensemble immobilier.

Le coût de financement à répercuter dans la redevance, prend en compte le prix de revient global définitif.

Concernant les opérations de travaux sur l'ensemble immobilier (hors construction et extension), une partie du prix de revient global peut être financé d'un commun accord entre les parties, par une quote-part de la Participation pour Couverture du Renouvellement de Composants (la PCRC est due par le gestionnaire, selon les modalités retenues).

Pour la première année de gestion, le loyer sera calculé pour les éléments concernés au prorata du nombre de mois restant à couvrir avant la période suivante sur la base du coût de revient prévisionnel ; il sera ajusté en fonction du coût de revient définitif des travaux.

## **6.1 – LES MODALITÉS DE CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE** selon le tableau annexé à la convention :

Elle comprend :

1°) Le montant des annuités (intérêts et amortissement) dues par le propriétaire, en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction de cet ensemble immobilier et pour les travaux de réhabilitation et d'amélioration (hors travaux de gros entretien, cf. article 8.2 de la présente convention).

À l'issue de la période de remboursement du prêt initial ayant permis de financer le bâti, la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer la nouvelle redevance. Ce montant sera évalué en tenant compte de l'estimation de France Domaine et des prêts éventuels toujours en cours.

2°) Le remboursement annuel des frais généraux du propriétaire à concurrence de 0.2% du prix de revient global de l'opération et rajusté tous les ans en fonction de l'indice I.N.S.E.E du coût de la construction du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1.

L'indice de référence retenu est l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année de financement des travaux.

3°) Le montant des primes d'assurances obligatoires contractées par le propriétaire en fonction du coût annuel réel.

### **4) La participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien (PCRCGE) :**

Concernant les établissements existants, le taux de PCRCGE est fixé à 0.5 % du prix de revient global des opérations (hors foncier), indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction et sa mise en place sera fonction du choix du gestionnaire.

Concernant les nouveaux programmes, la PCRCGE est obligatoire, son taux est fixé à 0.8 % du prix de revient global de l'opération (hors foncier), indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction. L'application du taux de PCRCGE sera progressive et effective à compter de la 3<sup>ème</sup> année de location, pour atteindre les 0.8 % à l'issue de la 6<sup>ème</sup> année de location :

ANNEES DE LOCATION	APPLICATION DE TAUX PCRC PROGRESSIFS
3EME ANNEE DE LOCATION	0.2 %
4EME ANNEE DE LOCATION	0.4 %
5EME ANNEE DE LOCATION	0.6 %
6EME ANNEE DE LOCATION	0.8 %
AU DELA	0.8 %

Le taux de 0.8 % s'applique pour chaque opération de travaux de réhabilitation.

Seuls les travaux de renouvellement de composants et de gros entretien à la charge du propriétaire sont finançables par la PCRCGE, les travaux d'extension n'entrent pas dans ce cadre.

L'utilisation de la PCRCGE fera l'objet d'une négociation entre VENDEE HABITAT et le gestionnaire pour les prévisions de travaux concernés.

Vendée Habitat s'engage à effectuer un suivi extra-comptable du montant de la PCRCGE ; le montant de la participation versée sera communiqué au gestionnaire, tous les ans, avec la signature de la redevance annuelle.

La redevance ne comprend pas les impôts et taxes payés par le propriétaire au titre de l'immeuble concerné, dont la Taxe Foncière sur les propriétés Bâties et non Bâties et les frais d'enregistrement, qui seront répercutés à réception des documents fiscaux.

## **6.2 – PROCÉDURE DE MISE À JOUR DE LA REDEVANCE ANNUELLE**

Il sera communiqué chaque année au gestionnaire, au cours des mois de septembre ou d'octobre, une fiche annexe à la présente convention qui précisera le montant de cette redevance dont il devra s'acquitter pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre N + 1.

Ces fiches annexes numérotées devront être retournées signées par le gestionnaire.

### **6.3 – LES CHARGES**

Le gestionnaire sera tenu de régler l'ensemble des charges afférentes à l'immeuble. Aucune charge ne sera supportée par le propriétaire.

Dans le cadre de la réglementation bâtementaire sur ce type d'établissement et de son évolution voulue par le législateur (audit Radon, DPE, DEET, DTA, etc...), le propriétaire portera la *responsabilité/charge* de leur réalisation. Le coût de ces *contrôles/diagnostics* sera alors répercuté au gestionnaire.

### **ARTICLE 7 – LE DÉFAUT DE PAIEMENT**

Le loyer est payable mensuellement à terme échu avant le 7 du mois. À défaut de paiement, le gestionnaire sera mis en demeure, de se mettre à jour dans un délai d'un mois, à compter de sa notification.

#### **7.1 – LA MISE EN DEMEURE**

Cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la convention tripartite A.P.L.

À défaut de paiement dans ledit délai et après mise en demeure, le propriétaire engagera une action judiciaire pour constater le défaut de paiement et pour procéder à la résiliation.

#### **7.2 – LE RECOUVREMENT DES DETTES**

Le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette sur le gestionnaire, conformément à la réglementation en vigueur, même en cas de résiliation.

Le mobilier et les équipements divers installés par le gestionnaire dans les lieux loués constituent une garantie de ses engagements.

#### **7.3 – LES INTÉRÊTS MORATOIRES**

Toute somme non payée à son échéance entrainera de plein droit des intérêts moratoires au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité au taux légal.

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le gestionnaire de l'une de ses obligations (rappels, frais de poursuites, honoraires, actes judiciaires, etc...) seront à la charge du gestionnaire.

### **ARTICLE 8 – LES TRAVAUX ET RÉPARATIONS**

#### **8.1 - NATURE ET RÉPARTITION DES TRAVAUX**

Le propriétaire est tenu d'effectuer les grosses réparations telles qu'elles sont définies par les articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code Civil ; le gestionnaire assurera les autres charges et obligations notamment, l'entretien courant et les menues réparations autres que celles définies aux articles visés ci-dessus.

S'il est constaté par le Propriétaire des défauts d'entretien relevant des charges et obligations du Gestionnaire, le Propriétaire commandera un mois après mise en demeure du gestionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, les travaux nécessaires auprès d'entreprises, aux frais et risques du gestionnaire.

Le gestionnaire ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement préalable par écrit du propriétaire. Dans le cas contraire, le gestionnaire sera tenu de procéder à ses frais à la remise en état initial des lieux, nonobstant, pour le propriétaire la faculté de résilier la convention, conformément à l'article 12.1 de cette convention.

Dans l'hypothèse où des modifications seraient à réaliser dans cet ensemble immobilier, une étude financière (pour les travaux d'amélioration et de réhabilitation) ou les devis (pour les travaux de gros entretien) seront adressés au gestionnaire, prenant en compte les incidences financières prévisionnelles des travaux envisagés. Cette étude financière ou ces devis devront être signés par les deux parties avant tout commencement de chantier.

Le gestionnaire sera tenu de laisser l'accès aux locaux mis à disposition par tout représentant du propriétaire, dûment habilité.

Dans le cadre de travaux de réparation, de réhabilitation, de réaménagement, ou de reconstruction, le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité de perte d'exploitation pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux. Le gestionnaire devra s'assurer des éventuelles pertes d'exploitation liées au déroulement des travaux et de ses aléas. Le propriétaire ne saurait être tenu pour responsable financièrement des pertes d'exploitation, notamment des frais de déménagement, d'hébergement provisoire engendrés et des frais de personnel.

## **8.2 – MODALITÉS DE PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX**

### **Travaux de gros entretien (relevant de dépenses d'exploitation) :**

Ces travaux seront effectués à la demande du gestionnaire par le propriétaire. Les dépenses correspondantes seront après constat du service fait par les deux parties, refacturées au gestionnaire.

### **Travaux de grosses réparations, d'amélioration, de réhabilitation et de mises aux normes (relevant de l'investissement) :**

Ces travaux (sécurité, salubrité de l'immeuble, extension...) seront effectués par le propriétaire, à la demande du gestionnaire. Le coût de l'emprunt supplémentaire, pour financer lesdits travaux sera intégré à la redevance. L'augmentation du loyer interviendra dans le mois qui suit la réception du chantier.

Pour ces deux cas, en sus des travaux, des frais de conduite d'opération seront facturés, selon le taux en vigueur, défini en Conseil d'Administration de Vendée Habitat.

Les différentes natures de travaux ainsi que leur prise en charge font l'objet d'un tableau de répartition des prestations représentatives, la liste n'est pas exhaustive annexe 2.

## **8.3 – LES CONTRATS D'ENTRETIEN OBLIGATOIRES**

Les contrats d'entretien obligatoires sont à la charge du gestionnaire. Ils devront être souscrits à compter de la remise des clés, dans le cadre de foyer neuf, d'extension ou de réhabilitation.

Conformément aux dispositions des articles 100, 101, 103, 104 et 202 de l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986, le gestionnaire devra souscrire différents contrats visant à l'entretien et la vérification des installations de sécurité contre l'incendie et des autres dispositifs de sécurité, conformément au classement ERP de l'établissement, le cas échéant.

Les vérifications visées à l'article 101 ci-avant, doivent être effectuées par des organismes ou techniciens compétents, choisis ou agréés par le propriétaire.

Liste non exhaustive des contrats à souscrire :

- Désenfumage
- Chauffage Ventilation Climatisation
- Gaz et hydrocarbures liquéfiés
- Électricité/éclairage
- Ascenseurs
- Escaliers mécaniques et trottoirs roulants
- Cuisines
- Moyens d'extinction
- Installations de gaz médicaux
- Système d'alerte, d'alarme et de sécurité incendie
- Équipements de production ENR (Energie Nouvelle Renouvelable)
- .....

Le propriétaire invite le gestionnaire à contracter une assistance 24/24h, 7/7 jours en matière de chauffage et de système de sécurité incendie.

## **8.4- ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS DES LIEUX LOUES**

Tous les espaces communs tels qu'ils sont définis sur le plan joint en annexe (stationnements, arbres, haies, cheminements piétons, espaces engazonnés, abords de la cuve gaz, etc...) seront entretenus par le gestionnaire sans dédommagement financier par le bailleur. La responsabilité de Vendée Habitat ne pourra pas être engagée au titre de cet entretien.

## **ARTICLE 9 – LA RESPONSABILITÉ ET LES RECOURS**

Le gestionnaire devra faire son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs et des éventuels recours des voisins et des tiers.

## **9.1 - RESPONSABILITÉ DES PERSONNES**

Le gestionnaire assumera seul la responsabilité liée à la réglementation inhérente à l'exploitation des locaux (surveillance, hygiène, bien-être physique des résidents).

## **9.2 - RESPONSABILITÉ DES BIENS**

Le gestionnaire renonce à tout recours contre le propriétaire dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) en cas d'interruption des services dans les locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation et de l'utilisation par le gestionnaire des lieux loués.

d) en cas de dégâts aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant, causés par le gestionnaire, les occupants ou les visiteurs.

Le gestionnaire devra contracter toutes assurances nécessaires intégrant la renonciation aux recours contre le propriétaire pour les cas susvisés.

## **ARTICLE 10 – LE PARTAGE D'INFORMATIONS**

Afin de mieux coordonner les interventions administratives et techniques, les parties s'engagent à fournir à l'entrée dans les lieux et à chaque changement les informations suivantes, sans que cette transmission n'engage la responsabilité de l'une ou l'autre des parties, dans un délai de 30 jours :

### **10.1 – INFORMATIONS DE NATURE ADMINISTRATIVES**

Le cas échéant, le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire les informations suivantes :

Autorisation d'exploitation	À l'échéance
Projet social	Entrée dans les lieux
Attestation d'assurances	Avant le 31/03/N
Règlement intérieur de la résidence	Entrée dans les lieux
Contrat de location	Entrée dans les lieux
Budget	Sur demande
Enquêtes APL	Sur demande
Rapport d'activité avec les indicateurs clés	Sur demande
Attestations de contrats d'entretien	Sur demande

Plus généralement toutes les informations permettant au propriétaire de répondre à ses obligations réglementaires.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire :

La convention APL tripartite	Entrée dans les lieux
Tous devis ou fiche financière prévisionnelle en cas de travaux	Avant toute décision de travaux
Le montant de la redevance annuelle due par le gestionnaire et sa décomposition selon les différents éléments (Cf. article 6.1 redevance annuelle) de la présente convention.	Tous les ans

### **10.2 – INFORMATIONS DE NATURE TECHNIQUE**

Le cas échéant, le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire les informations suivantes :

- Les avis et décisions de la commission locale de sécurité pour les visites périodiques, dès réception,

Et à tenir à disposition du propriétaire le registre de sécurité de l'établissement.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire les informations suivantes :

- Copie des dossiers : ouvrages exécutés (D.O.E), interventions ultérieures aux ouvrages (D.I.O) ainsi que le S.S.I. (Système de Sécurité Incendie)

D'un commun accord, le propriétaire et le gestionnaire échangent autant que de besoin des informations relatives à leurs stratégies concernant la structure considérée.

## **ARTICLE 11 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE CESSION**

Le gestionnaire pourra acquérir l'immeuble désigné à l'article 1.1 de la présente convention, conformément à l'article L 443-15-6 du CCH. L'immeuble devra faire partie du patrimoine du propriétaire depuis au moins 10 ans. Le gestionnaire devra formuler sa demande par écrit au propriétaire.

Il est précisé qu'en cas de cession, les loyers versés restent acquis au propriétaire.

### **11.1 – DÉTERMINATION DU PRIX DE VENTE**

La détermination du prix de vente se fera notamment au regard des points ci-dessous détaillés :

- L'estimation de France Domaine
- Le capital restant dû des emprunts
- Les pénalités de remboursement anticipé
- La valeur nette comptable du bien
- Les travaux en cours
- Les frais annexes à la vente
- Les sommes qui restent à payer par le gestionnaire (dettes locatives ou frais incombant en principe au gestionnaire mais réalisés par le propriétaire suite à une carence du gestionnaire).

Cette liste n'étant pas exhaustive, le propriétaire pourra s'appuyer sur d'autres éléments afin de déterminer le prix de vente.

Après l'accord des parties sur le prix de vente, la cession sera validée par le Bureau de Vendée Habitat et par délibération de l'organe délibérant de l'acquéreur.

### **11.2 – ACTE DE CESSION – PAIEMENT DU PRIX DE VENTE**

Une fois l'accord obtenu, l'acte sera notarié. Les frais seront à la charge de l'acquéreur. Le choix du notaire incombera au gestionnaire. Le propriétaire pourra par ailleurs se faire assister du notaire de son choix.

Le prix de vente sera payable dans les 30 jours maximum à compter de la date de signature de l'acte.

Les impôts et taxes à la charge du gestionnaire et qui ne seraient pas connus au moment de la vente seront répercutés ultérieurement.

## **ARTICLE 12 – LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

Préalablement, il convient de préciser que, quel que soit le motif de résiliation (de plein droit ou amiable), le propriétaire poursuivra le recouvrement des dettes du gestionnaire partant. Ces sommes viendront en sus des sommes définies et dues dans le cadre de la résiliation.

En outre, le propriétaire accorde au gestionnaire partant, quel que soit le cas de résiliation, la possibilité de proposer un autre gestionnaire, lequel devra être agréé par le propriétaire et dans ce cas uniquement, le propriétaire se laisse la possibilité de réétudier les conditions financières de la résiliation.

### **12.1 – LA RÉSILIATION DE PLEIN DROIT**

La résiliation de plein droit interviendra en cas de manquement grave, défaut d'exécution, violation par l'une ou l'autre des parties des clauses et conditions de la présente convention, et ce dans un délai d'un mois après mise en demeure d'avoir à exécuter les obligations restées infructueuses et après décision judiciaire.

Si le manquement relève du gestionnaire, ce dernier sera redevable d'une indemnité basée notamment sur les éléments suivants :

- l'estimation de France Domaine
- le capital restant dû des emprunts
- les pénalités de remboursement anticipé
- la valeur nette comptable du bien
- les travaux en cours
- les sommes restant à payer par le gestionnaire (dettes locatives ou frais incombant en principe au gestionnaire mais réalisés par le propriétaire suite à une carence du gestionnaire).

Tous les frais, que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le gestionnaire de l'une de ses obligations, seront à la charge du gestionnaire.

### **12.2 – LA RESILIATION A L'AMIABLE**

La résiliation de la présente convention pourra intervenir avant l'échéance du terme, à l'initiative du gestionnaire ou du propriétaire, notamment en cas de départ anticipé ou de non-renouvellement de l'autorisation d'exploitation, d'un commun accord entre le gestionnaire et le propriétaire, moyennant un délai de prévenance d'un an avant la date d'effet.

En cas de départ à l'initiative du gestionnaire, celui-ci sera redevable du paiement d'une indemnité qui sera calculée à partir d'éléments déterminés par le propriétaire dont notamment :

- l'estimation de France Domaine
- le capital restant dû des emprunts
- les pénalités de remboursement anticipé
- la valeur nette comptable du bien
- les travaux en cours
- les sommes restant à payer par le gestionnaire (dettes locatives ou frais incombant en principe au gestionnaire mais réalisés par le propriétaire suite à une carence du gestionnaire).

### **12.3- PAIEMENT DE L'INDEMNITE**

Le paiement de l'indemnité, telle que définie aux articles 12.1 et 12.2, sera due au propriétaire dans les 30 jours à compter de l'émission de la facture, laquelle interviendra dans les 30 jours à compter de l'état des lieux de sortie ou à compter dans la décision judiciaire constatant les manquements aux obligations de la présente convention et donc la résiliation.

À défaut de paiement dans les délais, le propriétaire saisira le juge compétent du ressort du propriétaire.

### **ARTICLE 13 – L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE**

Le gestionnaire s'oblige vis-à-vis du propriétaire à lui remettre en fin de contrat l'immeuble en l'état initial hors usure normale et vétusté.

Lorsque le gestionnaire quitte les lieux à l'issue de son occupation, un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

Les réparations sont effectuées par le gestionnaire lorsqu'elles relèvent de sa responsabilité, en accord avec le propriétaire. L'ensemble des interventions techniques relevant des obligations d'entretien du gestionnaire fera l'objet d'un devis d'entreprises qui permettra de chiffrer le coût des travaux à réaliser et dont la charge sera supportée par le gestionnaire.

### **ARTICLE 14 – LES FRAIS D'ENREGISTREMENT**

Tous les frais d'enregistrement ou de timbre relatifs au présent contrat et ses éventuels avenants sont à la charge du gestionnaire.

La durée de la convention de location excédant 12 ans, cette dernière devra faire l'objet d'une publication au fichier immobilier conformément au décret n° 55-22 du 4.01.1955 article 28 (b du 1°) , mais ne donnera pas lieu au paiement de la taxe de publicité foncière ; en vertu de l'article 1049 du CGI, l'OPH bénéficiera d'une exonération considérant que l'acte est publié en vue de l'application de la législation sur les habitations à loyer modéré, et que l'ensemble des biens loués est destiné à du logement social.

En outre, en application de l'article L881 C, 10° du CGI, la Contribution de Sécurité Immobilière sera due pour un montant de 15 € majoré des frais de gestion pour un montant de 2 €.

## **ARTICLE 15 – LES CLAUSES DIVERSES**

### **15.1 – LES ASSURANCES**

Le gestionnaire aura l'obligation de contracter une assurance multirisques couvrant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, électriques, vol et actes de vandalisme, bris de glace, catastrophes naturelles et une assurance de responsabilité civile pendant tout le cours du contrat de location, couvrant toutes les constructions, ainsi que le matériel et autres objets mobiliers.

Les attestations d'assurance devront être transmises chaque année au propriétaire au cours du 1er trimestre (31/03/N).

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction de l'immeuble à l'identique ou à la remise en état des parties détruites.

Il fera également son affaire personnelle de l'assurance contre les risques locatifs et les recours des tiers. Il assurera, en outre, le personnel qu'il emploiera contre les accidents.

D'une manière générale, le gestionnaire sera seul responsable, sans recours contre le propriétaire et ses assureurs, de tout dommage et accident qui seraient causés aux résidents, et devra être assuré en conséquence en dommages matériels, corporels et immatériels consécutifs.

En cas de sinistres, le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance, pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Aussi, il est rappelé que le gestionnaire doit également s'assurer contre les risques liés à la perte des loyers et à l'obligation de reloger les personnes hébergées de l'immeuble, ainsi que la prise en charge des frais de personnel et de gestion courante, en cas de sinistres entraînant une privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

### **15.2-DECLARATION EN CAS DE SINISTRE**

En cas de sinistre, le gestionnaire s'engage à transmettre la fiche de signalement annexée à la présente convention à l'adresse électronique [sinistre.foyer@vendeehabitat.fr](mailto:sinistre.foyer@vendeehabitat.fr) dans les meilleurs délais possibles. Il devra aussi en informer son assureur.

Dès réception du signalement et en tant que propriétaire, Vendée Habitat pilotera et assurera la réparation de la cause, les conséquences du sinistre relevant du gestionnaire et/ou de son assurance d'exploitant. En fonction, il pourra être diligenté une expertise suivant la nature et l'importance du sinistre qui précisera les responsabilités et les prises en charges des dommages consécutifs. Le traitement de la réparation de la cause pourra faire l'objet d'une refacturation au gestionnaire dans le cadre des clauses de la présente convention (article 8).

Dans le cadre d'un ouvrage neuf, le gestionnaire devra prévenir dès que possible le propriétaire des désordres constatés pendant la première année (la première année prend effet à compter de la date de réception des travaux) afin que les entreprises responsables interviennent au titre de la garantie de parfait achèvement.

En cas d'interrogation sur la procédure, le gestionnaire se rapprochera du propriétaire pour connaître les modalités des démarches.

### **15.3 CLAUSE DE SAUVEGARDE**

Si pour quelque raison que ce soit, le gestionnaire venait à ne plus pouvoir assumer sa mission vis-à-vis des résidents et plus généralement à ne pas respecter les modalités de la convention conduisant le propriétaire à ne pas renouveler le bail ou à en demander la résiliation, il sera fait application des modalités suivantes :

- Le gestionnaire sera informé par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, un an avant la date d'échéance, le non-renouvellement du bail ou la résiliation anticipée. Cependant, si des éléments d'urgence apparaissent, le propriétaire pourra saisir le juge pour se prononcer sur les mesures à prendre,
- Aucune indemnité ne sera versée au gestionnaire,
- Le gestionnaire devra s'acquitter des éléments prévus aux articles 6 de la convention, ainsi que des coûts liés à l'ensemble des interventions techniques relevant des obligations d'entretien du gestionnaire visant à remettre au propriétaire les biens, en l'état initial hors usure normale,
- Le propriétaire demandera alors au Président du Conseil Départemental de la Vendée, la remise en gestion temporaire, puis définitive, de l'établissement à un organisme agréé.

Dans une telle hypothèse, le gestionnaire s'engage expressément à transférer immédiatement à l'autorité de contrôle l'ensemble des documents et comptes financiers de gestion liés aux rapports entretenus avec les résidents de la résidence, et à en informer simultanément le propriétaire.

#### **15.4 – L'ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

#### **15.5 – LE RÈGLEMENT DES LITIGES**

Les litiges relatifs à l'application de la convention de location seront soumis au juge compétent du ressort du propriétaire.

#### **15.6 – LES DOCUMENTS ANNEXES**

Sont annexés à la présente convention :

- Modalités de calculs de la redevance annuelle
- Convention tripartite APL
- Plan de masse
- Tableau de répartition des obligations de réparations et d'entretien entre le propriétaire et le gestionnaire (articles 606- 1719-1720-1721 du code civil).

#### **ARTICLE 16 – AVENANTS**

En cas de modification des conditions, droits et obligations énoncés à la présente convention, les parties conviennent de rédiger autant d'avenants que nécessaire, après validation par les instances décisionnelles de chacune. La partie demandeuse proposera à l'autre un projet d'avenant.

Fait à La Roche sur Yon, en deux exemplaires originaux,

Le

**Le gestionnaire,  
LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION  
SOCIALE  
Le Président,**

**Le propriétaire,  
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE  
VENDEE  
Le Directeur Général,  
Laurent SAUSSAYE**