



VILLE DU PRADET

CCAS du Pradet

**CONVENTION DE LOCATION  
D'UN ÉTABLISSEMENT**

**RÉSIDENCE AUTONOMIE RAÏ DE SOULÉOU**

**48 LOGEMENTS**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

**Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville du PRADET** dont le siège social est situé rue du Pensionnat - 83220 LE PRADET représenté par son Vice-Président, Monsieur Pascal CAMPENS habilité à cet effet par délibération de son Conseil d'Administration en date du 23 juillet 2020, demeurant en cette qualité audit siège

Désigné ci-après le "**Gestionnaire**" d'une part,

Et

**La Mairie de LE PRADET**, situé Parc Cravéro - 83220 LE PRADET représentée par son Maire Monsieur Hervé STASSINOS, habilité à cet effet par délibération de son Conseil Municipal en date du 4 juillet 2022, demeurant en cette qualité audit siège

Désigné ci-après comme le "**Propriétaire**" d'autre part,

**PRÉAMBULE**

La présente convention a pour objet d'une part la mise à disposition par la commune du Pradet d'un bâtiment destiné à l'exploitation d'une Résidence Autonomie de 48 logements au PRADET (83) et d'autre part la nécessité d'en définir le cadre contractuel.

La présente convention a pour objectif de définir les responsabilités, missions et moyens de chacune des parties relatives à l'accueil et l'hébergement des personnes âgées, dans le cadre d'un établissement médico-social soumis à autorisation délivrée par le Conseil Départemental du Var.

En date du 30 juin 1976, la commune donne bail emphytéotique, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1976, pour une durée de 65 ans qui viendra à expiration le 30 juin 2041 à l'Office départemental d'Habitation à Loyer Modéré du Var, actuellement Var Habitat un terrain au Pradet lieu-dit « Le clos Meunier » d'une superficie totale de 3 945 m<sup>2</sup> formé :

- De la parcelle cadastrée section B n° 678 pour une superficie de 717m<sup>2</sup> (actuelle AD146) ;
- D'une superficie de 3 200m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle section B n°559 (actuelle AD 63).

Le bâtiment de type R+ 3, comporte 44 logements de type T1 et 4 logements de type T1 bis soit une capacité de 48 places.

Ce bail a été consenti et accepté pour la construction de logements-foyers destinés à accueillir les personnes du 3<sup>ème</sup> âge, au bénéfice du Bureau d'Aide Sociale de la commune du Pradet, dont Var Habitat conservera la propriété pendant la durée du bail, les constructions ne devenant propriété de la commune du Pradet qu'à cessation du bail emphytéotique ; une convention signée en date du 19 juillet 1976 entre le bureau d'aide sociale de la commune du Pradet et l'OPAC puis le 8 décembre 1983 entre le CCAS du Pradet et l'OPAC prévoyait les conditions d'utilisation dudit bien.

Dans le cadre de cette convention, il était prévu une réévaluation du loyer à l'issue de la période de remboursement des prêts fixée au 25 janvier 2020.

La Mairie du Pradet, propriétaire du terrain et l'OPH Var Habitat ont convenu d'une résiliation anticipée du bail emphytéotique au 30 juin 2021.

### **CECI AYANT ÉTÉ RAPPELÉ, IL EST PRÉCISÉ :**

La Mairie du Pradet s'étant portée acquéreur à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2021 des locaux décrits ci-dessus a souhaité conserver cet établissement public dans sa destination originelle de « foyer logement pour personnes âgées », ainsi que son mode de gestion par le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville du PRADET.

Le Propriétaire met à disposition l'établissement au gestionnaire, afin d'accueillir et d'héberger des personnes âgées autonomes. Cette mise à disposition permet au Gestionnaire de gérer et d'exploiter pour son propre compte cet établissement, dans le cadre des autorisations et habilitations légales et réglementaires.

A ce titre le Gestionnaire assurera notamment sous sa seule responsabilité, l'ensemble des rapports avec les résidents, les familles et les autorités de tutelle (Conseil Départemental du Var).

Le Gestionnaire fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. L'autorisation expresse du Bailleur d'exploiter les lieux loués à destination de résidences autonomes n'implique nullement de sa part aucune garantie, ni diligence pour l'obtention de toutes autorisations légales, administratives, réglementaires, nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de cette activité.

Le Gestionnaire et le Propriétaire s'engagent mutuellement à garantir la pérennité de la mission, attachée au présent établissement.

Les relations qui unissent le Propriétaire et le Gestionnaire relèvent de la présente convention ; ces relations ne constituent en aucun cas un bail d'habitation.

Les relations qui unissent le Propriétaire et le Gestionnaire sont soumises aux dispositions relatives à la législation concernant l'aide à la construction contenues dans le Code de la Construction et de l'Habitation, à la réglementation sociale et médico-sociale contenue dans le Code de l'Action Sociale et des Familles, et aux dispositions du Code Civil relatives au louage des choses pour toutes celles de ses dispositions auxquelles il n'est pas dérogé par la présente convention.

L'Etablissement entre notamment dans le champ d'application :

- Du Code de l'Action Sociale et des Familles,
- De la Section IV et VII du Code de la Construction et de l'Habitation, (C.C.H.),
- De la loi 2002-2 du 2 janvier 2002 relative aux institutions sociales et médico-sociales,
- De la loi SRU du 13 décembre 2000 (Art. L.633-1 à L.633-5 du C.C.H.),
- De l'article 48 de la loi n° 2005-1579 du 19 décembre 2005,
- De l'arrêté du 19 novembre 2001 (JO 6 février 2002)
- Du décret 2007-793 du 9 mai 2007, relatif aux modalités de médicalisation et de tarification des établissements
- De la circulaire n° 2007-36 DDSC/DGAS/DGUHC du 15 mai 2007 relative au classement et à la sécurité incendie applicable aux établissements accueillant des personnes âgées,
- De la loi Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV) du 28 Déc 2015 et ses décrets.

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 – ETAT DES LIEUX**

### **1.1 Description des lieux mis à disposition**

Le Propriétaire laisse à disposition du Gestionnaire actuel qui accepte, un ensemble sis au PRADET, Esplanade du 3<sup>ème</sup> Zouave tel que précisé en préambule, comprenant un bâtiment et annexes immobiliers sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample description.

La liste, le détail des locaux et leur surface sont joints en annexe.

### **1.2 Destination de l'établissement**

Cet ensemble immobilier dénommé ci-après « l'Etablissement » est destiné et conçu pour l'exploitation d'une Résidence Autonomie de 48 places pour personnes âgées autonomes dont le Gestionnaire a reçu les autorités administratives de Tutelles, les autorisations nécessaires à son exploitation.

### **1.3 Évolution de la destination**

Toute évolution dans la destination de l'établissement, ou de son occupation, est soumise à l'accord préalable, écrit et express du Bailleur, ainsi que de l'autorité administrative compétente, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

A ce titre, le Gestionnaire garantit le Bailleur des conséquences éventuelles d'une utilisation de la résidence non conforme à l'objet et aux modalités prévus aux présentes.

Toute évolution de la destination de l'établissement est soumise à l'accord préalable de propriétaire et de l'autorité administrative dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### **1.4 Obligations liées au conventionnement tripartite APL**

Le bâtiment ne bénéficie pas d'une convention tripartite signée entre l'État, le Propriétaire et Gestionnaire (APL). Il sera cependant possible, si une évolution réglementaire venait à modifier le public pouvant être accueilli dans une résidence autonomie, que le CCAS conventionne avec l'Etat.

### **ARTICLE 2 – DURÉE DE LA LOCATION – MODALITÉ DE RENOUVELLEMENT ET DE CONGÉ**

La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans.

A l'issue de la période initiale, à défaut de congé donné par l'une des parties dans les conditions ci-après, la présente convention sera renouvelée tacitement par périodes successives de trois 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.

Les modalités de restitution des lieux, de libération des lieux et/ou de transfert de gestion le cas échéant, seront précisées lors du congé donné.

Tant pendant la durée de la présente convention, qu'après son expiration, la Mairie du PRADET demeure propriétaire de l'Etablissement objet de la présente convention.

### **ARTICLE 3 – REDEVANCE ANNUELLE D'OCCUPATION**

La convention est consentie moyennant une redevance annuelle pour chaque période allant du 1er janvier au 31 décembre suivant.

La redevance est payable annuellement.

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2021, la commune ne facturera pas de loyer au regard des frais engagés par l'établissement dans le cadre de la cession.

Cette redevance est fixée à 52 000 euros par an, et suivra l'indice de Référence des Loyers de l'INSEE.

### **ARTICLE 4 – CHARGES**

Dans ses rapports à l'égard de ses résidents, le Gestionnaire s'engage en outre à prendre en charge l'ensemble des charges de nature récupérables afférentes à l'immeuble objet de la présente convention et précisées par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982.

Toutefois dans la mesure où le Propriétaire en aurait assumé la charge, le Gestionnaire les réglera, en sus de la redevance, au Propriétaire ; ces charges étant exigibles en contrepartie :

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de l'immeuble mis à disposition,
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments de l'immeuble,
- Des frais d'enregistrement et des impositions qui correspondent à des services dont la location profite directement.

## **ARTICLE 5 – DÉFAUT DE PAIEMENT**

Le Gestionnaire s'engage à payer annuellement, à termes échus la redevance fixée à l'Article 3<sup>e</sup> en une fois, au Propriétaire. Le paiement intervient par mandat administratif.

A défaut de paiement de la redevance à son échéance, le Gestionnaire sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de défaut de paiement des charges mentionnées à l'article 4 dont le Propriétaire aura assumé la charge.

En cas de mise en demeure restée sans effet, la présente convention pourra être résiliée de plein droit, à l'initiative du Propriétaire, et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Le Gestionnaire aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition du Propriétaire, à compter de la signification de l'ordonnance de référé constatant la résiliation. Pendant cette période, la totalité de la redevance sera due au prorata temporis.

## **ARTICLE 6 – RECOUVREMENT DES DETTES**

En cas de résiliation, le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette sur le gestionnaire, conformément aux dispositions de l'article R423-21 du CCH.

## **ARTICLE 7 – INTÉRÊTS MORATOIRES**

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt 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 ces obligations seront à la charge du gestionnaire.

## **ARTICLE 8 – ETAT DES LIEUX**

Le Propriétaire s'engage à ce que le bâtiment respecte l'ensemble des règles de sécurité lui incombant et permettant la mise en exploitation de la résidence autonomie.

L'ancien bailleur social n'ayant effectué aucuns travaux structurants, le bâtiment est aujourd'hui vieillissant et nécessite un investissement urgent et conséquent pour améliorer ses performances énergétiques, la sécurité et le confort des résidents et garantir ainsi le maintien de son attractivité.

Le propriétaire diligentera les expertises nécessaires notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement) en vue d'engager un programme de réhabilitation, de restructuration et de mise aux normes.

Le Propriétaire prendra à sa charge cette réhabilitation dans le cadre d'un plan pluriannuel d'investissement en prenant en compte la nécessité de maintenir un prix de journée accessible aux plus modestes

Pendant la période des travaux, le Gestionnaire ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer.

A l'issue des travaux de réhabilitation réalisés par le Propriétaire, le montant des travaux y compris toutes les dépenses et honoraires liés aux prestations fournies par le Propriétaire, y compris ses propres honoraires de conduite d'opération, seront intégrés au coût de revient actualisé du bâtiment (montant initial de l'opération actualisé + coût final de la réhabilitation). Ce coût servira de base de discussion avec le Conseil Départemental pour définir le nouveau calcul de la redevance.

## **ARTICLE 9 – OCCUPATION DES LIEUX PAR LE GESTIONNAIRE**

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, 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 raisonnablement et sera tenu de les laisser visiter par le Propriétaire ou son représentant dûment habilité, à condition d'être prévenu et d'en connaître le motif.

Le Gestionnaire fera son affaire personnelle de l'aménagement des locaux et devra fournir le mobilier et les équipements nécessaires à leur bon fonctionnement.

Le Propriétaire et le Gestionnaire s'accorderont sur les modalités d'exécution des travaux en site occupé.

Le Gestionnaire ne peut mettre à la disposition d'opérateurs de téléphonie mobile ou tout autres opérateurs des emplacements inutilisés par lui (terrasses, locaux en combles, toiture, local technique, etc.).

Pendant toute la durée de la convention, la destination initiale de l'établissement ne peut être modifiée que par un commun accord des parties, pris dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le Gestionnaire ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Propriétaire.

L'établissement mis à disposition du Gestionnaire étant partiellement **classé E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) de 5<sup>ème</sup> catégorie de type N et L** au titre de la réglementation incendie, celui-ci a l'entière et complète responsabilité des moyens mis en œuvre tant au niveau de la surveillance

(exercice, formation, gardiennage, etc...), que du contrôle périodique et de l'entretien des équipements conditionnant la sécurité des résidents, de sorte que la responsabilité du Propriétaire ne puisse en aucun cas être recherchée.

Le Gestionnaire accepte de souffrir des servitudes de toute nature que le Propriétaire serait amené à établir sur les biens objet des présentes, pour autant que ces servitudes n'aient ni pour objet ni pour effet de remettre en cause l'exploitation de la résidence dans des conditions raisonnables.

Pour la sécurité des biens et des personnes dans l'immeuble, le Gestionnaire autorise le Propriétaire, les personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrée dans les lieux loués, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter, sous réserve d'en avoir été informé au moins quarante-huit (48) heures à l'avance. En cas d'urgence avérée, le délai précité ne s'applique pas. En toutes hypothèses, le Propriétaire est tenu de réaliser ses visites de façon à ne pas perturber le bon fonctionnement de l'établissement, ni la tranquillité de ses résidents.

## **ARTICLE 10 – ASSURANCES**

Le Gestionnaire devra faire son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs (incendie, dégât des eaux, explosions etc..) et des recours des tiers et ce dès sa prise de possession y compris en cas de mise à disposition anticipée. Le gestionnaire communiquera annuellement au propriétaire le contrat d'assurance, le Propriétaire assurant de son côté la charge de l'assurance Propriétaire d'immeuble.

Par dérogation à l'article 1724 du code civil, en cas de sinistre total ou partiel, le Gestionnaire ne pourra réclamer au Propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la réparation des désordres, sauf faute avérée du Propriétaire, le paiement de la totalité de la redevance restera dû au Propriétaire, déduction faite des indemnités que le Propriétaire serait amené à percevoir de la part de son assurance au titre de son assurance "perte locative".

Le Propriétaire se réserve le droit d'exercer tout recours contre le Gestionnaire, à hauteur des préjudices subis du fait d'une déclaration tardive ou incomplète. Le recours peut être exercé directement ou par l'intermédiaire de l'assureur du Propriétaire.

Le Gestionnaire devra prévenir sous 72 heures le Propriétaire par lettre recommandée avec A.R. de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie d'assurance du Propriétaire qui assure l'immeuble.

De même, le Gestionnaire devra être titulaire d'une police d'assurance couvrant les risques professionnels liés à son activité, dont la nature et les montants des garanties devront être suffisants. Enfin, le Gestionnaire devra également s'assurer que ses résidents sont couverts par une assurance propre, couvrant les risques d'incendie et autres risques graves, tant pour leurs biens propres que pour celui des tiers. Le Gestionnaire s'engage à réclamer ces assurances aux résidents au moins une fois par an, ou à l'occasion d'une entrée ou d'une sortie de résident.

Il est à noter que dans le cadre de la gestion des sinistres relatives à la détérioration du patrimoine mis à disposition et relevant de la police assurance multirisque, le Gestionnaire assure la gestion des sinistres, lorsque ces sinistres relèvent de la garantie assurance locataire/occupant. En revanche, lorsque les sinistres mettent en jeu l'assurance multirisque du Propriétaire, le Gestionnaire tient

informé le Propriétaire, sans délai, de la survenue du sinistre, pour lui permettre de gérer ce dernier. En cas de doute sur la garantie applicable, les parties se rapprochent pour déterminer la police d'assurance concernée par le sinistre.

Concernant les sinistres relevant de la police dommage ouvrage, le Propriétaire assure la gestion des sinistres et tient le Gestionnaire informé de l'avancement des dossiers ainsi que des disponibilités requises par l'expert de l'assureur. Il transmet également les documents nécessaires à première demande.

## **ARTICLE 11 – TRAVAUX – RÉPARATION ET ENTRETIEN – OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU GESTIONNAIRE**

Sans préjudice des stipulations de la présente convention, décrites ci-après, et venant en dérogation aux dispositions légales correspondantes, les parties conviennent de faire application des dispositions des articles 1719, 1720 et 1754 du code civil.

Il est précisé que conformément à la réglementation, il n'y a pas de transfert au Gestionnaire de la responsabilité des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil, ni de celles relevant de la vétusté dès lors qu'elles relèvent desdites réparations. Pour les autres natures de réparation, les travaux relatifs à la vétusté sont transférés au Gestionnaire de façon expresse.

Les locaux seront maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique d'entretien courant, de remplacement des composants, de gros entretien, d'un programme de travaux, ainsi que de la mise en place de contrats de maintenance adaptés à la vocation de l'Etablissement et aux équipements en place.

Le Propriétaire et le Gestionnaire ont chacun des obligations respectives dans ce domaine.

### **11.1 Clé de répartition**

La répartition des travaux et opérations ci-après exposés est faite dans le plan d'entretien annexé aux présentes.

### **11.2 Obligations prises en charge par le Propriétaire**

D'une part, le Propriétaire assumera l'exécution des gros travaux et des grosses réparations et maintiendra les installations et bâtiments en bon état de fonctionnement.

D'autre part, il assumera la mise aux normes des installations et des bâtiments, relative notamment à la sécurité et à la salubrité de l'immeuble.

Enfin, il assumera les travaux d'amélioration et de réhabilitation des installations et des bâtiments.

Les travaux et opérations susvisés seront exécutés dans la limite des provisions annuelles pour gros travaux de renouvellement de composants et gros entretien et, en fonction des cas, des provisions cumulées par le Propriétaire mais non utilisées et/ou des arbitrages réalisés, dans le cadre du Plan Stratégique Patrimonial de la Mairie.

Au-delà, le coût des travaux sera financé par l'emprunt et les subventions. Le montant de l'annuité correspondant sera intégré à la redevance annuelle.

En cas de défaillance du Propriétaire dans l'exécution des travaux liés à la sécurité, la salubrité et la destination des locaux, et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse durant deux mois, le Gestionnaire aura le droit de faire exécuter les travaux aux frais avancés du Propriétaire.

### **11.3 Obligations du Gestionnaire**

Sans préjudice de l'annexe plan d'entretien, laquelle prévaut en cas de contradiction avec la présente convention, le Gestionnaire maintiendra les installations et bâtiments en bon état d'entretien et de maintenance et de réparations locatives. En outre, il maintiendra, entretiendra et contrôlera tous les équipements spécifiques présents ou à venir dans les lieux loués.

Les services techniques du Propriétaire effectueront, chaque année, une visite technique de l'ensemble des locaux en présence du Gestionnaire, afin d'apprécier conjointement l'état de l'immeuble et la nécessité éventuelle d'interventions, autant que de l'adéquation des mesures de sécurité des biens et des personnes, notamment en matière d'hygiène.

A cette occasion, le Gestionnaire met à disposition du Propriétaire les diagnostics techniques, les carnets d'entretien à jour et les rapports de contrôles périodiques, ou tout autre document nécessaire à cette fin. En cas de nécessité, le Propriétaire pourra envisager le contrôle de l'adéquation des mesures de sécurité, notamment en matière d'incendie, par un organisme agréé, dont les frais incombent alors au Gestionnaire, ce dernier étant parfaitement informé du devis au préalable, et reçoit la facture avant tout paiement.

Une fois par semestre, le Propriétaire peut demander une réunion ayant pour objet la priorisation des actions d'entretien incombant au Gestionnaire et qui seraient nécessaires pour la préservation des biens immobiliers.

Le Gestionnaire devra assumer tous travaux et toutes réparations liées à l'activité des lieux, et notamment ceux imposés par le Code du Travail, la réglementation sanitaire (notamment en cas de distribution de repas) et médico-sociale, ainsi que l'évolution de ces réglementations.

En ce qui concerne les mises aux normes des installations des bâtiments :

- Le Gestionnaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes relevant de sa responsabilité liée à l'exploitation.
- Le Propriétaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes relevant de sa responsabilité, sous réserve de disponibilité de la Provision pour travaux de renouvellement de composants de gros entretien, comme précisé ci-avant.

### **11.4 Obligations du gestionnaire déléguées au propriétaire**

Compte tenu de sa capacité tant technique qu'humaine, le Gestionnaire mandate le Propriétaire pour réaliser le suivi de certaines prestations d'entretien lui incombant.

Il demande au Propriétaire de souscrire les contrats nécessaires et établir les carnets de veille technique appropriés. A ce titre, la présente convention emporte mandat au profit du Propriétaire

pour réaliser la souscription et la gestion des contrats d'entretien indiqués dans l'annexe « Plan d'entretien ».

Ainsi, le Propriétaire souscrira et prendra en charge les contrats d'entretien relatifs à l'ensemble de la maintenance, en rapport avec les équipements techniques énumérés en annexe « Plan d'entretien » pour lesquels l'annexe précise expressément le recours à un mandat au profit du Propriétaire.

La Mairie mettra en place et suivra les contrats correspondant au bon fonctionnement d'un bâtiment public. Le CCAS mettra en place et suivra les contrats correspondant aux aspects spécifiques liés à l'accueil de ses résidents.

Par ailleurs, le Propriétaire tiendra (cette liste n'est pas exhaustive), les registres et carnets imposés par la réglementation : carnets d'entretien (chauffage, climatisation, portes automatiques, ascenseurs, groupes électrogènes...) en fonction de la nature des équipements présents.

Il est précisé que par dérogation à l'alinéa précédent, il appartiendra au Gestionnaire d'assurer sous sa responsabilité la tenue des documents suivants :

- Carnets sanitaires relatifs au réseau d'eau potable et au réseau d'eau chaude sanitaire.
- Carnets et registre de sécurité.

**Le coût des contrats d'entretien souscrit par le Propriétaire sera refacturé au Gestionnaire à l'euro pour l'euro et donnera lieu à une régularisation annuelle. Le Propriétaire tiendra à disposition du Gestionnaire tout documents justifiant des sommes engagées au titre de l'entretien.**

Il est précisé que le mandat susmentionné aura la même durée que celle des contrats passés par le Propriétaire. Le Propriétaire et le Gestionnaire restent libres de renoncer à la poursuite dudit mandat, moyennant un préavis, délivré par courrier recommandé avec accusé de réception, au minimum 6 mois avant sa date d'anniversaire. En cette hypothèse, la résiliation du mandat sera formalisée par voie d'avenant aux présentes. Une passation sera organisée entre le gestionnaire et le propriétaire avant la date effective de résiliation. En l'absence de dénonciation dans le délai et selon les formes précitées, le mandat se poursuit tacitement pendant la durée de la présente convention

### **11.5 Obligations du gestionnaire en termes de Sécurité Incendie pour la partie ERP (Résidence)**

Les obligations ci-dessous explicitées sont à la charge du Gestionnaire de la partie ERP.

En fonction du classement de l'Etablissement au regard de la réglementation ERP, le Gestionnaire exploitant l'Etablissement devra s'assurer que les installations sont maintenues, entretenues et vérifiées en conformité avec la Réglementation et notamment pour les points suivants :

- Maintenir l'affichage des consignes de sécurité et d'évacuation : vérifier que les consignes soient toujours d'actualité selon les éventuels travaux ;
- Réaliser les exercices périodiques d'incendie ;
- Tenir le Registre de Sécurité à jour : consignation et suivi des essais SSI, modifications liées aux travaux, consignation des opérations d'entretien, de maintenance et de vérifications périodiques ;

- Vérifications annuelles périodiques des installations électriques à réaliser par un Organisme Agréé ;
- Vérifications annuelles périodiques des installations gaz à réaliser par un Organisme Agréé ;
- Vérifications annuelles périodiques des ascenseurs, monte-handicapés et monte-charges à réaliser par un Organisme Agréé (si ces équipements font parties de l'ERP);
- Réaliser les contrôles et la maintenance des éclairages de sécurité ;
- Réaliser les contrôles et la maintenance des équipements de lutte contre l'incendie : alarmes incendie, signaux de sécurité lumineux et acoustiques, déclencheurs manuels, dispositifs de désenfumage, contrôle des matériels d'extinction et de secours, contrôle des portes coupe-feu...etc ;
- Contrôle de l'aménagement des lieux de travail : bonne ouverture et fermeture des portes, déverrouillages ;
- Maintien en bon état permanent et nettoyage des appareils de cuisson, nettoyage des filtres ;
- Entretien et ramonage des conduits d'évacuation, nettoyage des circuits d'extraction d'air vicié, de buées et de graisses...

Toute modification au sein de la partie ERP doit faire l'objet d'une demande auprès du Propriétaire afin de déposer une déclaration de travaux (ex : modification de cloison ou de porte, changement de destination d'un local...).

En cas d'utilisation différente, même partielle ou occasionnelle de ces locaux, l'Exploitant devra en informer l'administration compétente.

Ces obligations répondent aux textes de référence issus du :

- Code de la construction et de l'habitation ;
- Code du travail ;
- Règlement de sécurité contre l'incendie ERP.

## **ARTICLE 12 – GESTION DES SERVICES**

Il est rappelé que :

- Le Gestionnaire a en charge la gestion médico-sociale de l'Etablissement au sens du Code de l'Action Sociale et des Familles et reste le seul responsable de la sécurité des personnes qu'il héberge.
- Le Gestionnaire est civilement responsable des dommages survenus aux personnes hébergées ainsi que de leur surveillance.
- Le Gestionnaire sera tenu responsable des dommages subis par les personnes hébergées dans l'Etablissement, s'il s'avérait que celui-ci ne disposait pas des conditions d'accueil et de prise en charge correspondant aux besoins de la personne.
- Le Gestionnaire est le seul responsable de l'hygiène et de la sécurité alimentaire, en application de l'arrêté du 29 septembre 1997.
- Le Gestionnaire doit s'assurer de la traçabilité des actes posés par l'élaboration de protocoles et par une évaluation régulière des pratiques permettant éventuellement une certification.
- Le Gestionnaire doit s'assurer de la mise en place du protocole permettant les évaluations internes et externes nécessaires au renouvellement de son agrément.
- Le Gestionnaire a la responsabilité entière et exclusive de tous les services et activités (hébergement, restaurants, services collectifs, soins, etc.) fonctionnant dans les lieux loués, et notamment le respect des obligations liées au Code du Travail, au Code de l'Action Sociale et des

Familles, au Code de la Santé Publique, et notamment la loi Adaptation de la société au vieillissement.

- Le Gestionnaire a également la responsabilité de l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention prise en application de l'article R. 353 et suivants du code de la construction et de l'habitation dans le cas de conventionnement des logements.

La liste ci-dessus n'est pas limitative, le Gestionnaire s'engageant à exécuter l'ensemble des obligations légales et réglementaires qui régissent son activité.

Par ailleurs, le Gestionnaire exploite son activité de sorte qu'aucune plainte ni réclamation des occupants de l'immeuble ou du voisinage, ne viennent inquiéter le Propriétaire. Il s'oblige à faire respecter la présente obligation à toutes personnes dont il est responsable (personnel, intervenants extérieurs qu'il a autorisés, sous-traitants ou co-traitants). A ce titre, il garantit le propriétaire de toutes les conséquences qui pourraient résulter des éventuelles réclamations sus-évoquées.

Il est précisé qu'en aucun cas le Gestionnaire ne pourra solliciter les services du Propriétaire pour des prestations payantes d'expertise juridique ou réglementaire, conformément aux dispositions de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques.

### **ARTICLE 13 – INFORMATIONS RÉCIPROQUES PROPRIÉTAIRE-GESTIONNAIRE**

Le Propriétaire et le Gestionnaire s'obligent, réciproquement, à une information mutuelle qui prendra notamment la forme :

-Pour le Propriétaire : communication au Gestionnaire pour avis des prévisions de travaux pour l'année N, ainsi que le programme prévisionnel de travaux à 3 ans qui sera établi d'un commun accord avec le gestionnaire.

-Pour le Propriétaire : de la communication au Gestionnaire, systématiquement, des tableaux d'amortissement des prêts relatifs aux investissements réalisés.

-Pour le Gestionnaire : de la communication au Propriétaire des informations administratives évolutives et réglementaires.

-Pour le Gestionnaire : de la communication au Propriétaire à la demande de ce dernier de toute information portant sur sa qualité ou celle de ses résidents afin de permettre au Propriétaire de répondre à tout questionnaire d'ordre règlementaire.

-Pour le Gestionnaire : de la communication au Propriétaire, avant le 31 janvier de chaque année, de la liste des occupants bénéficiant d'une aide au logement au 31 décembre.

-Pour le Gestionnaire : de la communication au Propriétaire, à sa demande, de l'évaluation interne ou auto-évaluation de la qualité des prestations délivrées à ses résidents, qui doit être réalisée suivant les délais réglementaires et communiquée au Président du Conseil Départemental, ainsi que l'évaluation externe devant être réalisée par un organisme extérieur et communiquée également au Président du Conseil Départemental et enfin tout document pouvant avoir des répercussions sur l'activité du Gestionnaire.

-Pour le Gestionnaire : de la communication au Propriétaire, à la demande de ce dernier, de l'autorisation d'exploitation d'une durée de 15 ans renouvelable.

-Pour le Gestionnaire : de la communication au Propriétaire, dès réception de ces avis, des avis et décisions de la Commission locale de sécurité.

-Pour le Gestionnaire, de la communication au Propriétaire, à sa demande, des carnets d'entretien, contrats d'entretien et contrats de prestations de services des principaux équipements, date de tout contact et observations des administrations.

-D'une information périodique entre Propriétaire et Gestionnaire sur les plans de travaux (plans de patrimoine et d'entretien), ainsi que d'une information réciproque et d'une concertation préalable sur l'impact à moyen terme des décisions prises en matière de modification de gestion, investissements, améliorations... et ce, 2 fois par an pour faire le point des travaux en cours.

#### **ARTICLE 14 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN CAS DE CESSION**

Si pendant la durée de la présente convention ; le Propriétaire décidait de vendre les biens immobiliers ci-dessus désignés, il devra donner la préférence au Gestionnaire. Il sera tenu d'en informer le Gestionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut pour le Gestionnaire d'avoir fait connaître au Propriétaire son intention d'acquérir le bien, dans un délai de 3 mois ; le Gestionnaire sera déchu de son droit de préférence.

Le prix de vente sera négocié entre les parties sur la base de l'estimation du service France Domaine et dans le respect des obligations du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est précisé qu'en cas de cession, les redevances versées restent acquises au propriétaire.

En cas de cession ou de transfert de propriété, le Propriétaire informera l'acquéreur du montant disponible de PCRC destiné à couvrir les travaux ne donnant pas lieu à une augmentation de la redevance. L'acquéreur prévoira dans son suivi extra-comptable le montant de la PCRC. Acquéreur et cédant tiendront compte du montant de la PCRC dans la détermination du prix de cession.

De même, si pendant la durée de la présente convention, le Gestionnaire décidait de céder les agréments dont il dispose octroyés par les Autorités de Tutelle en vue de l'exploitation de l'Etablissement, il sera tenu d'en informer le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut pour le Propriétaire d'avoir fait connaître au Gestionnaire son intention d'acquérir les agréments et droits d'exploitation de l'Etablissement dans un délai de 3 mois ; le Propriétaire sera déchu de son droit de préférence.

Le prix correspondant sera négocié entre le Gestionnaire et le Propriétaire.

#### **ARTICLE 15 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La convention pourra être résiliée de plein droit :

- a) 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, dans un délai d'un mois après une mise en demeure d'avoir à exécuter les obligations restées infructueuses
- b) En cas d'une suppression des autorisations d'exploitation, sur simple notification de son intention par le Gestionnaire, par voie de lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Propriétaire dans les plus brefs délais.
- c) En cas de départ anticipé, à l'initiative du gestionnaire, avant le terme inscrit dans la convention, ce dernier restera redevable auprès du propriétaire, des sommes restant à courir, dans la durée du préavis fixé à l'article 2 de la présente convention.

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

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

## **ARTICLE 16 - 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.

Les réparations sont effectuées par le gestionnaire lorsqu'elles relèvent de sa responsabilité.

Une liste des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

L'ensemble des réparations relevant des obligations d'entretien du gestionnaire fera l'objet de devis d'entreprises, qui permettront de chiffrer le coût des travaux à réaliser et dont la charge sera supportée par le gestionnaire.

A défaut d'accord, les parties pourront s'en remettre à la décision d'un expert désigné à l'amiable à titre d'arbitre et dont le coût d'intervention sera supporté par moitié par chacune des parties. Cet expert déterminera la nature des travaux à réaliser et fixera le coût restant à la charge du gestionnaire.

Fait à LE PRADET, le \_\_\_\_\_, en triple exemplaire.

**Pour le gestionnaire**  
**Pascal CAMPENS**

**Pour le propriétaire**  
**Hervé STASSINOS**

# GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

## ENTRE PROPRIÉTAIRE ET GESTIONNAIRE

> Annexe à la convention

Cette grille de répartition est destinée à faciliter la formalisation des engagements entre la Commune et le CCAS.

Cet outil permet de définir un cadre d'engagement en termes de responsabilité juridique, comptable et/ou financière. Il s'agit d'un document souple, d'un modèle adaptable et qui doit vivre au gré des collaborations de travail.

Il doit se construire et se compléter entre les parties au moment de la formalisation de leur accord. Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir de le réinterroger régulièrement et collectivement