



EHPAD Jean Dithurbide (111 chambres) à SARE

CONVENTION DE LOCATION



ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D) Jean Dithurbide dont le siège social est à SARE 64310, représenté par sa Directrice, Mme Isabelle SARCIAT - LAFAURIE autorisée à cet effet par délibération du 04 août 2010 ci-après désigné par l'expression "**Le LOCATAIRE**",

ET

d'une part,

L'OFFICE64 de l'Habitat, représenté par son Directeur Général, M. Philippe ETCHEVERRIA, autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 28 juin 2007, ci-après désigné par l'expression "**Le PROPRIETAIRE**",

d'autre part,

EXPOSE

L'OFFICE64 de l'Habitat va construire un EHPAD situé à SARE d'une capacité de 111 chambres (et 114 lits) qui sera loué à l'établissement hospitalier. Pour ce faire, l'Etablissement louera à l'Office par bail à construction d'une durée de 55 ans le terrain sur lequel sera implanté ledit projet. Le présent bail sera renouvelé par période de trois ans, la durée maximale n'excédant pas le terme du sus dit bail à construction. Par ailleurs, une convention tripartite sera conclue entre l'Etat, l'Office et l'Association gestionnaire qui fixe les droits et obligations des parties prévus par le Code de la Construction et le l'Habitation et qui conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au Logement

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

.../...

ISC

Article 1er – Bail et Description des lieux loués

L'OFFICE64 de l'Habitat donne à bail à l'EHPAD qui accepte à compter de la date d'achèvement des travaux et de la mise à disposition des locaux et pour douze années, l'ensemble dénommé " EHPAD Jean Dithurbide " sis à SARE sur un terrain de 10 000 m² environ et comprenant l'ensemble des bâtiments et annexes immobilières constituant un EHPAD pour personnes âgées et malades d'Alzheimer, tels qu'ils sont définis par les plans et descriptifs rédigés pour l'exécution de travaux de construction par Monsieur Pierre COUTEAU , Architecte à BAYONNE, décrits en annexe de la convention APL, ainsi que cet ensemble se comporte, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire ici plus ample description.

Article 2 - Durée de la convention

Le présent bail sera renouvelé par périodes successives de trois ans à compter de la date prévue à l'article 1er si l'une des parties n'a pas fait connaître son intention d'y mettre fin un an avant l'échéance par lettre recommandée avec accusé de réception. (Toutefois la durée maximale n'excèdera pas le terme de 55 ans du bail à construction conclu entre l'établissement gestionnaire et l'OFFICE64 de l'Habitat. Les parties décideront alors de la poursuite de leur partenariat.)

Article 3 - Redevance annuelle

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle fixée par le Conseil d'Administration de l'OFFICE64 de l'Habitat.

Cette redevance sera calculée pour chaque période allant du 1er juillet au 30 juin suivant, sur la base du prix de revient et du financement définitif de l'opération.

Elle comprendra :

- Le montant des annuités (intérêt et amortissement) dû par « **Le PROPRIETAIRE** » pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour la réalisation de l'établissement.
- Le montant de la première annuité de location à prendre en considération est celui de la première annuité de remboursement. A l'issue de la période de remboursement, la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer le loyer.
- Le remboursement annuel des frais généraux du « **PROPRIETAIRE** » à concurrence de 0,10 % du prix de revient global de l'opération réajusté tous les ans sur la base des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

.../...

ISL

- Le montant de la Provision pour Travaux sera fixé, pour la première année, à 0,30 % du prix de revient de l'immeuble indexé tous les ans sur la base des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice INSEE du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente. Il augmentera chaque année de 0,10 % pour atteindre, la huitième année de location, 1 % du prix de revient de l'immeuble indexé comme il est précisé ci-dessus. Ce taux pourrait être revu à la hausse ou à la baisse, sans cependant être inférieur au minimum réglementaire de 0.6%, chaque année par simple accord entre les parties après examen de la provision constituée en regard des besoins prévisibles de grosses réparations pour les années suivantes. En cas de provision insuffisante pour la réalisation de travaux nécessaires, il pourrait être convenu que « **Le LOCATAIRE** » apporte ponctuellement au « **PROPRIETAIRE** » la somme manquante.
- Le montant des primes d'assurance multirisque de l'immeuble.
- Les impôts et taxes non récupérables au titre de l'article 4 ci-après et notamment la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Article 4 - Charges

« **Le LOCATAIRE** » réglera en sus au « **PROPRIETAIRE** » toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué en application du décret du 9 novembre 1982 modifié et toutes taxes et impôts en application de la réglementation fiscale.

Article 5 - Défaut de paiement

« **Le LOCATAIRE** » s'engage à payer la redevance annuelle, fixée à l'article 3, en douze fractions mensuelles égales, au « **PROPRIETAIRE** » et ce, avant le 30 de chaque mois.

Dans le cas où les sommes échues en vertu du présent bail et non réglées viendraient à atteindre les trois douzièmes de la redevance annuelle visée à l'article 3, « **Le LOCATAIRE** » serait mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

Cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la convention prévue à l'article R 353-161 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A défaut de paiement dans ledit délai, la présente location sera résiliée de plein droit, et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble au « **PROPRIETAIRE** » nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

« **Le LOCATAIRE** » aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition du « **PROPRIETAIRE** »

.../...

Article 6 - Occupation des lieux

« **Le LOCATAIRE** » devra faire son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs et des recours des voisins.

En cas de sinistre, « **LE LOCATAIRE** » ne pourra réclamer au « **PROPRIETAIRE** » aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de sa redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

« **Le PROPRIETAIRE** » pourra assurer un partenariat avec « **Le LOCATAIRE** » pour l'entretien des bâtiments.

Une **annexe** à la présente convention détermine ces engagements. Elle ne peut en aucun cas transférer sur « **Le PROPRIETAIRE** » les obligations et responsabilités qui incombent au Chef d'Etablissement dans le respect des différentes réglementations se rapportant notamment :

- à l'entretien et vérification des dispositifs de sécurité contre l'incendie et la tenue des registres y afférent,
- aux pratiques et précautions sanitaires liées à l'activité de restauration, la distribution d'eau, au nettoyage et entretien des locaux, etc.
- à la protection du public et des travailleurs contre les risques électriques,
- aux caractéristiques des équipements mobiliers et éléments tels que rideaux et literies.
- etc..

« **Le PROPRIETAIRE** » sur sollicitation du « **LOCATAIRE** », participera aux visites périodiques de la Commission de Sécurité.

Article 7- Recouvrement des dettes

En cas de résiliation, « **Le PROPRIETAIRE** » poursuivra le recouvrement de la dette du « **LOCATAIRE** » conformément aux dispositions de l'article R-423-53 du C.C.H.

Le mobilier et les équipements divers installés par « **Le LOCATAIRE** » dans les lieux loués constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

Article 8 - Intérêts moratoires

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du « **PROPRIETAIRE** » à compter de la date de son exigibilité au taux légal.

Tous les frais que « **Le PROPRIETAIRE** » sera amené à engager à la suite de la non-exécution par « **Le LOCATAIRE** » de l'une quelconque de ces obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc...) seront à la charge du « **LOCATAIRE** »

.../...

Article 9 - Réparations

« Le PROPRIETAIRE » doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par les articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code Civil, « LE LOCATAIRE » se substituant à lui pour toutes les autres charges et obligations dues par le « PROPRIETAIRE » notamment l'entretien courant et les menues réparations.

« Le LOCATAIRE » devra jouir des lieux en bon père de famille et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par « Le PROPRIETAIRE » ou son représentant dûment habilité.

Article 10 - Aménagement des lieux

« Le LOCATAIRE » ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du « PROPRIETAIRE » et s'il le juge bon, sous la surveillance de son architecte aux frais du « LOCATAIRE ».

Article 11 - Gestion des services

« Le LOCATAIRE », signataire du présent contrat de location, aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (chambres, restaurants, services collectifs, etc.) fonctionnant dans les lieux loués ainsi que de l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention prise en application de l'article R. 353-161 du Code de la Construction et de l'Habitation.

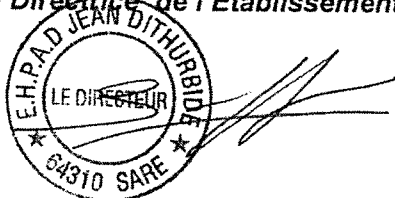
Article 12 - Enregistrement

Tous les frais d'enregistrement ou de timbre relatifs au présent contrat sont à la charge du « LOCATAIRE »

L'enregistrement est requis au droit fixe.

Fait à Biarritz, le 18 août 2010
en triple exemplaires

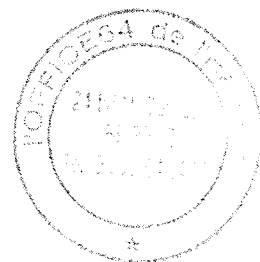
Pour « Le LOCATAIRE »,
La Directrice de l'Etablissement



Mme I. SARCIAT - LAFAURIE

Pour « Le PROPRIETAIRE »,
Le Directeur Général
de l'OFFICE64 de l'Habitat

M. Ph. ETCHEVERRIA



ANNEXE A L'ARTICLE 6

« L'OFFICE64 » et « l'Etablissement », gestionnaire de l'Etablissement, partenaires dans la réalisation de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes « Jean Dithurbide » à SARE (64) entendent poursuivre leur coopération dans la gestion technique des bâtiments. La redevance prévue à l'article 4 de la convention comprend une "Provision pour Travaux". Elle est destinée à couvrir le coût de tous les travaux qu'aura à engager « l'OFFICE64 » pendant la durée de vie et d'exploitation de l'immeuble.

Ladite provision fait l'objet de la tenue d'un état comptable spécifique. Il est alimenté des versements annuels faisant partie de la redevance et amputé des coûts de toutes les interventions qui y sont mentionnées. Un état de ce compte est communiqué chaque année à « l'Etablissement ».

La conduite d'opération se rapportant aux interventions prises en charge par « l'OFFICE64 » est rémunérée par la part "Frais de Gestion" de la redevance annuelle.

Les dépenses à couvrir sont celles prévues à l'article 10- Réparations, mais aussi celles qui sont convenues à titre indicatif dans le tableau ci-après.

ELEMENTS IMMOBILIERS OU EQUIPEMENTS	LOCATAIRE GESTIONNAIRE	PROPRIETAIRE
Structure béton		Se charge de toutes grosses réparations, notamment celles nécessitées par des désordres provoquant des infiltrations d'eau par exemple.
Toiture :	Assure ou fait réaliser le nettoyage des terrasses, des dalles gouttières. Fait réparer toute infiltration accidentelle d'eau à la suite de la détérioration ou déplacement de quelques éléments de couverture.	Rénovation de l'ensemble de la toiture et ouvrages de zinguerie. Révision et traitement des bois de charpente. Réfection dans son entier de l'étanchéité des terrasses.
Façades :	Entretien et nettoyage des parties accessibles.	Ravalement périodique de l'ensemble des façades. Entretien des peintures des éléments en bois.
Fenêtres et fermetures :	Graissage et réglage des éléments mobiles et remplacement de vitrages cassés. Dépannage et remplacement de la quincaillerie, système de verrouillage, etc.	Remplacement en fin de durée de vie de l'ensemble de ces éléments.
Menuiserie et quincaillerie intérieures :	Vérification, entretien, graissage. Entretien et remplacement des portes de placards, étagères et autres annexes, ferme-portes	Remplacement, lorsque la vétusté le rend nécessaire, des portes asservies au Système de Sécurité Incendie. assurant le compartimentage coupe-feu des circulations.
Revêtements de sols et murs intérieurs :	Entretien et remplacement éventuel dans les parties privatives, au changement d'occupant. Entretien et réfection périodique des traitements décoratifs.	Renouvellement concerté des sols couloirs, escaliers et autres espaces communs.

J...

BC

ELEMENTS IMMOBILIERS OU EQUIPEMENTS	LOCATAIRE GESTIONNAIRE	PROPRIETAIRE
Chaufferie, ventilation, climatisation, production d'eau chaude, installation de gaz :	Passe un contrat de conduite des installations de chauffage et production d'eau chaude avec une Société spécialisée et en supporte les postes P1 et P2. Fait procéder aux vérifications des appareils électriques ou fonctionnant au gaz par un organisme agréé et aux contrôles sanitaires sur la qualité de l'eau.(légionellose) Passe contrat de location du détenteur gaz avec Gaz de France.	Prend en charge les grosses réparations ou supporte le poste P3 du contrat. Peut assurer en concertation avec le locataire la conduite d'opération de modernisation des équipements lorsque celle-ci est rendue nécessaire.
Installations électriques"	Entretien, dépannage et remplacement si nécessaire d'appareils tels que radiateurs ou convecteurs. Le gestionnaire s'attachera les services réguliers d'un électricien de son choix pour menues réparations et adaptations des installations suite aux contrôles annuels obligatoires.	Modernisation ou rénovation complète concertée avec le gestionnaire, des installations dans leur entier, matériels et filerie. Remplacement de gros appareils tels que ballons de production d'eau chaude sanitaire, groupe extracteur de V.M.C.
Voiries et réseaux :	Entretien courant et petites réparations. Nettoyage des regards et avaloirs. Dégorgement des réseaux. Entretien régulier des bacs à graisse (la passation d'un contrat est ici conseillée).	Réfection dans son entier du revêtement des chaussées, stationnements ou de canalisations enterrées.
Dispositif d'assainissement autonome	Les équipements d'épuration statiques ou mécanisés ainsi que les réseaux d'épandage de leurs effluents font l'objet de la passation d'un contrat d'exploitation et d'entretien avec une société spécialisée.	Renouvellement de gros matériel. Modernisation ou mise aux normes autre qu'une simple adaptation.
Espaces verts :	Tonte de pelouse, entretien et remplacement de plantations.	Elagage important ou abattage d'arbres en accord ou sur demande du locataire.
Equipement des cuisinettes et salles de bains individuelles :	Entretien et remplacement éventuel d'appareils tels que réfrigérateur, plaques de cuisson, meuble sous évier. Reprise ponctuelle de faïence, dépannage sur réseau d'évacuation. Entretien et réparation des mécanismes de baignoires à hauteur variable, barres d'appuis, de robinetterie, etc.	Renouvellement de l'ensemble des appareils sanitaires lors d'opérations concertées de gros entretien ou d'amélioration.
Installation téléphonique, appels malades, télévision :	Entretien courant (avec passation d'un contrat de maintenance) Remplacement d'appareils. Renouvellement de l'autocommutateur, dépannage ou réparation sur filerie. Entretien, dépannage, remplacement d'appareillages. Vérification périodique obligatoire par un Organisme agréé dans le cadre de la protection des travailleurs contre les risques électriques.	Rénovation d'ensemble ou remise aux normes après concertation avec le locataire. Rénovation de tout ou partie de l'installation. Intervention importante rendue nécessaire par l'évolution de la réglementation. Renouvellement de l'armoire centrale lorsqu'il devient nécessaire.

..I..


BC

ELEMENTS IMMOBILIERS OU EQUIPEMENTS	LOCATAIRE GESTIONNAIRE	PROPRIETAIRE
Ascenseurs :	Passation d'un contrat de conduite des appareils avec un ascensoriste. Abonnement simple ou abonnement complet dont le gestionnaire supporte 73 % du coût. Passation par ailleurs d'un contrat de vérification périodique par organismes agréé dans le contrôle des appareils de levage.	Supporte la part P3 de l'abonnement complet ou prend en charge les grosses réparations. Conduit en concertation avec le gestionnaire, les interventions de modernisation ou de mi-se aux normes nouvelles.
Système Sécurité Incendie et ensemble des équipements de secours (Désenfumage extincteurs.) :	Contrat de maintenance et vérification comprenant le renouvellement périodique de détecteurs de fumée et dépannage. Test de fonctionnement du dispositif de désenfumage. Installation, entretien et remplacement d'extincteurs. Mise en place et maintien des plans d'évacuation.	Lors de modernisation, rénovation d'ensemble et remise aux normes Remplacement lorsque nécessaire de l'armoire centrale du Système Sécurité Incendie, d'extracteurs de fumée ou autres gros matériels.
Cuisine et restauration, stockage et chambres froides :	Assure ou passe un contrat de maintenance et de nettoyage de l'ensemble des équipements. Dépannage et renouvellement des matériels de l'activité cuisine et de ventilation propre.	Interventions sur le Gros-Oeuvre rendues nécessaires par adaptation du fonctionnement à l'évolution de règles sanitaires ou des besoins.
Ventilation Mécanique Contrôlée :	Entretien par contrat lié à celui du chauffage des installations et ventilation. Nettoyage des bouches d'arrivée et d'extraction.	Remplacement des groupes d'aspiration arrivés au terme de leur durée d'utilisation.

Les travaux de Gros Entretien, Grosses Réparations (reconfiguration de certains locaux, modernisation d'équipements, etc.) peuvent être financés par la Provision pour Travaux, lorsque celle-ci est suffisante et leur montant limité. Pour de nouveaux investissements plus importants et travaux d'amélioration, un accord sur un nouvel emprunt et l'application d'une augmentation de loyer sera préalablement négocié avec avis des administrations et organismes partenaires de la gestion de l'Etablissement.

FAIT A BIARRITZ, le 18 août 2010

Pour « Le LOCATAIRE »,
La Directrice de l'Etablissement


Mme J. SARCIAT - LAFAURIE

Pour « Le PROPRIETAIRE »,
Le Directeur Général
de l'OFFICE64 de l'Habitat

M. Ph. ETCHERRIA

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 03 août 2010

Délibération N° 09/2010

**Objet : RECONSTRUCTION DE L'EHPAD
CONVENTION DE LOCATION AVEC L'OFFICE 64 DE L'HABITAT**

soumise au contrôle de légalité

Le conseil d'administration de l'EHPAD de SARE s'est réuni le 3 août 2010, sous la présidence de Monsieur Jean-Baptiste LABORDE, Maire de SARE,

Membres présents :

Mme ORONOZ - DEVOUCOUX - TERNOIS
MM DUTOURNIER - ECENARRO - TAPIA
M. le Dr LAFITTE

Membres excusés :

Mme BIDEGAIN DE LOPETEGUY

Assistaient à la séance :

Mlle SARCIAT-LAFAURIE, Directrice.
Mme MARTIN, receveur