l'OFFICE64 de l'Habitat
Parme Activités - 24 boulevard Marcel Dassault
BP 70092 - 64202 BIARRITZ cedex
Tél : N° Azur 0 810 64 64 00 / Fax : 05.59.23.19.10

COMMUNE DE SAINT JEAN PIED DE PORT

FOYER DE 58 Logements pour personnes âgées dépendantes
EHPAD Adindunen Egoïtza

CONVENTION DE GESTION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'association d'Aide aux Personnes Agées « Adindunen Egoïtza » dont le siège social est à Saint Jean Pied de Port (64220), 1, rue Sainte Eulalie, représentée par son Président, **Jean Bernard LHOSMOT,** autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 27/10/2011, ci-après désigné par l'expression **"Le LOCATAIRE"**,

d'une part,

ET

l'OFFICE64 de l'Habitat, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Philippe ETCHEVERRIA**, autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 15 décembre 2010, ci-après désigné par l'expression **"Le PROPRIÉTAIRE"**,

d'autre part,

VBL PLE
FH

EXPOSÉ

L'Office va procéder à la restructuration complète de l'EHPAD Adindunen Egoïtza, située à Saint Jean Pied de Port, 1, rue Sainte Eulalie. Ce bâtiment est loué à l'association Adindunen Egoïtza depuis 1967.

Aujourd'hui, afin d'apporter un meilleur confort de vie aux résidents, mais aussi pour se mettre en conformité avec les nouvelles règles d'accessibilité, l'association Adindunen Egoïtza et l'Office 64 ont décidé de mettre en œuvre un projet de restructuration d'ampleur.

Ce projet consiste à réhabiliter les chambres existantes et les parties communes, à démolir une partie du bâtiment et à reconstruire une extension. Le projet final intégrera le même nombre de chambres (58), ainsi qu'un PASA (Pôle d'Activités et de Soins Adapté) pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Le nouveau bâtiment sera plus fonctionnel et permettra aux résidents d'avoir un cadre de vie supérieur à celui dont ils bénéficient actuellement.

Le projet de maîtrise d'œuvre est mené par le cabinet Gauche's et Muru, dont le siège à situé à Orthez au 16, rue Lapeyre, 64 300.

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 les articles L. 353-154 à L. 353-165 du Code de la Construction et de l'Habitation et qui conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au Logement.

.../...

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT:

Article préliminaire : Cette convention annule et remplace la convention de location du 22 novembre 1967, et l'avenant n°1 à la convention de location du 22 novembre 1967, du 31 août 2006.

Article 1er – Bail et Description des lieux mis à disposition

l'OFFICE64 de l'Habitat met à disposition de **l'Association d'Aide aux Personnes Agées Adindunen Egoïtza** qui accepte, à compter de la date de livraison des travaux et pour douze années, l'ensemble dénommé "EHPAD Adindunen Egoïtza" sis à Saint Jean Pied de Port, comprenant 58 chambres pour personnes âgées dépendantes, tels qu'ils seront définis par les plans et descriptifs rédigés pour l'exécution de travaux de construction par le cabinet d'architectes Gauche's et Muru, et décrits en annexe de la convention A.P.L., 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

La présente convention sera renouvelée 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.

Article 3 - Redevance annuelle

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle fixée par **l'OFFICE64 de l'Habitat.**

Cette redevance sera calculée pour chaque période allant du 1er janvier au 31 décembre 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 PROPRIÉTAIRE"** pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour la réalisation du Foyer.
- 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 **"PROPRIÉTAIRE"** 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.
- Le montant de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien a été, après accord du Directeur Général par courrier du 6 août 2009, différée de 10 ans à partir de l'année 2012 jusqu'à l'année 2021 inclus et, sera fixé pour la première année de paiement, à 0,10 % 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 paiement de la participation, 0,80 % 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 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. Lorsqu'il sera nécessaire d'effectuer des travaux touchant au clos et au couvert, ceux-ci seront financés par la provision pour grosses réparations. Si elle s'avère insuffisante et après accord

YBL PLE

entre « LE PROPRIETAIRE » et « LE LOCATAIRE », elle sera complétée soit par un apport de l'association, soit par un emprunt complémentaire.

- Les futurs travaux d'entretiens seront réalisés en concertation entre « **LE PROPRIETAIRE** » et « **LE LOCATAIRE** ».
- 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 "PROPRIÉTAIRE" toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué en application de l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948 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 "PROPRIÉTAIRE" 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 "PROPRIÉTAIRE" nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

"Le LOCATAIRE" aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition du "PROPRIÉTAIRE".

Article 6 - Occupation des lieux

Il sera effectué un état des lieux contradictoire d'entrée lors de la réception des travaux (pour chaque phase de chantier) au « LOCATAIRE » et de même, un état des lieux de sortie devra être effectué si « LE LOCATAIRE » décide de mettre fin à l'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 "PROPRIÉTAIRE" 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 PROPRIÉTAIRE" 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 PROPRIÉTAIRE" 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.

VBL PLE

"Le PROPRIÉTAIRE", sur sollicitation du "LOCATAIRE", participera aux visites périodiques de la Commission de Sécurité.

Article 7- Recouvrement des dettes

En cas de résiliation, "Le PROPRIÉTAIRE" 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 "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 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

D'une manière générale, "Le PROPRIÉTAIRE" 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 PROPRIÉTAIRE" notamment l'entretien courant et les menues réparations.

En cas de contradiction entre le tableau de « Nomenclatures des travaux régissant les obligations entre locataire et propriétaire » annexé aux présentes et les articles du code civil, les parties conviennent dès à présent que seules les prescriptions énoncées dans le tableau seront applicables.

"Le LOCATAIRE" devra jouir des lieux en bon père de famille et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par "Le PROPRIÉTAIRE" 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 "PROPRIÉTAIRE" 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

Les parties conviennent de ne pas procéder au droit d'enregistrement des présentes.

Fait à Bayonne, le 01/12/11
en triple exemplaires

Pour "Le LOCATAIRE"

Le Président de l'association
Adinduner Egoïtza

Jean Bernard LHOSMOT

Pour "Le PROPRIÉTAIRE",

OFFICE 64 de l'Habitat
3 Allée de Leplane
CS 88531
64185 Bayonne cedex
Tél. 05 10 64 64 00

Le Directeur Général
de l'OFFICE 64 de l'Habitat

Philippe ETCHEVERRIA

ANNEXE A L'ARTICLE 8

Nomenclatures des travaux régissant les obligations entre locataire et propriétaire.

L'Office "PROPRIETAIRE" et le "LOCATAIRE", gestionnaire du rétablissement, partenaire dans construction, entendant poursuivre leur coopération dans la gestion technique des bâtiments. La redevance prévue à l'article 8 de la convention comprend une "Provision pour Grosses Réparations" (PGR). Elle est destinée à couvrir le coût de tous les travaux qu'aura à engager le "PROPRIETAIRE" 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 compte est communiqué chaque année au "LOCATAIRE".
La conduite d'opération se rapportant aux interventions prises en charge par le "PROPRIETAIRE" est rémunérée par la part "Frais de Gestion" de la redevance annuelle.
Les dépenses à couvrir sont celles prévues à l'article 9 - Réparations, mais aussi celles qui seront convenues à titre indicatif dans le tableau ci-après.

réf.	Nature des ouvrages		type d'intervention	Investissement	Maintenance			Affectation	
					Comp	GE	EC	Propriétaire	Gestionnaire
	1 CLOS, COUVERT DISTRIBUTION								
01-A	Gros-murs et structure								
	Fondations		Structure						
	Vide-sanitaire	a	Accès (trappe, porte...)						
		b	Vide-sanitaire (circulations)						
	Murs porteurs		Structure						
	Génie civil (socles techniques		Structure						
	Façades (y compris bandeaux et arcatures...)		Structure						
	Planchers (dallet, etc...)		Structure						
	Escaliers (y compris aire de paliers...)		Structure						
01-B	Maçonnerie intérieure								
	Cloisons	a	Restructuration ou modification						
		b	réfection						
	Isolation par l'intérieur	a	création						
		b	Modification						
		c	réfection						
01-C	Couverture - étanchéité								
	Charpente	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle						
		c	Réparation ou Entretien						
	Couverture	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle						
		c	Réparation ou Entretien						
	Toiture terrasse - étanchéité	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle ou réparation ponctuelle						
		c	Entretien						
	Toiture terrasse : isolation	a	Pose						
		b	Réfection complète						
		c	Réfection partielle ou réparation ponctuelle						
	Aérolères, pénétrations, etc...		Réfection,						
	Joints de dilatation (étanchéité)		Réfection.						
	Descentes EP, Chéneaux	a	Réfection ou remplacement						
		b	Entretien						
	Edicules techniques		Réfection						
	Protections sécurité (garde-corps)	a	Mise en place						
		b	Remplacement						
		c	Entretien						
01-D	Façades (hors structure)								
	Revêtements + isolation extérieures	a	Pose						
		b	Remplacement ou réfection complète						
		c	Réparation ponctuelle						
		d	Entretien + Lavage						
	Ravalement façade sans isolation extérieure	a	Réfection / Ravalement complet						
		b	Réparation ponctuelle						
		c	Entretien + Lavage						
01- E	Menuiseries extérieures								
	Menuiseries extérieures : fenêtres	a	Remplacement généralisé						
		b	remplacement ponctuel						
		c	Réparation et entretien						
	Protections (volets, etc...), occultations	a	Remplacement généralisé						
		b	remplacement ponctuel						
		c	Réparation et entretien						
	Joints, Calfeutrement	a	Remplacement						
		b	Réparation et entretien						

PHE DBI

PHE

ANNEXE A L'ARTICLE 9

réf.	Nature des ouvrages		type d'intervention	Investissement	Maintenance			Affectation	
					Comp	GE	EC	Propriétaire	Gestionnaire
01 - F	Menuiseries intérieures								
	Parties communes	a	Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
	Locaux techniques et autres gaines techniques	a	Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
	Parties privatives	a	Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
01 - G	Serrurerie (métallerie, sécurité)								
	Parties communes et privatives	a	Remplacement						
		b	Réparation et entretien						
	Locaux techniques et autres	a	Remplacement						
		b	Réparation et entretien						
	Cas spécifiques (ex: garde-corps)	a	Remplacement						
		b	Réparation et entretien						
	2 EQUIPEMENTS TECHNIQUES								
02 - A	production chauffage - ECS								
	Energie (gaz, Fuel...) Changement d'énergie	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle						
		c	Réparation et Entretien						
	Production chauffage P3 - gestionnaire	a	Installation						
		b	Remplacement total						
		c	Réfection partielle						
		d	Réparation et Entretien						
	Distribution chauffage	a	Installation						
		b	Remplacement total						
		c	Réfection partielle						
		d	Réparation et Entretien						
	Radiateurs (ou réseau sols)	a	Installation						
		b	Remplacement total						
		c	Réfection partielle						
		d	Réparation et Entretien						
	Production ECS	a	Installation						
		b	Remplacement total						
		c	Réfection partielle						
		d	Réparation et Entretien						
	Distribution ECS	a	Installation						
		b	Remplacement total						
		c	Réfection partielle						
		d	Réparation et Entretien						
	Divers : ex : Pompes...	a	Création						
		b	Réparation et Entretien						
02 - B	Plomberie Sanitaire								
	Réseau intérieur	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle						
		c	Réparation et Entretien						
	Réseau EP	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle						
		c	Réparation et Entretien						
	Appareils sanitaires et robinetterie	a	Renouvellement généralisé						
		b	Renouvellement partiel						
		c	Réparation et Entretien						
	Evacuations	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle						
		c	Réparation et Entretien						
	Divers : Ex : traitement d'eau	a	Création						
		b	Remplacement						
		c	Réparation et Entretien						

ANNEXE A L'ARTICLE 9

réf.	Nature des ouvrages		type d'intervention	Investissement	Maintenance			Affectation	
					Copro	GE	EC	Propriétaire	Gestionnaire
02 - C	Ventilation mécanique contrôlée								
	Extracteurs (en toiture)	a	Remplacement						
		b	Réparation et Entretien						
	Réseau extérieur (en toiture) et intérieur	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle						
		c	Réparation et Entretien						
	Appareillage : bouches d'extractions	a	Renouvellement						
		b	Réparation						
		c	Entretien (nettoyage)						
	Appareillage : entrées d'air	a	Réfection						
		b	Réparation						
		c	Entretien (nettoyage)						
	Ventilation spécifiques cuisines	a	Réfection complète						
		b	Réfection ponctuelle						
		c	Réparation et Entretien						
	Cas particulier : Ventilation statique								
02 - D	Electricité : courants forts								
	Transformateur		EDF						
	Local TGBT								
	Comptage protection	a	Réfection complète						
		b	Réfection ponctuelle						
		c	Réparation et Entretien						
	Distribution Courants forts	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle						
		c	Réparation et Entretien						
	Appareillage Parties communes et privatives	a	Réfection complète						
		b	Réfection ponctuelle						
		c	Réparation et Entretien						
	Appareillage parties spécifiques (ex : cuisines)	a	Réfection complète						
		b	Réfection ponctuelle						
		c	Réparation et Entretien						
	Eclairage extérieur	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle						
		c	Réparation et Entretien						
02 - E	Electricité : courant faible > téléphone TV								
	Distribution courants faibles	a	Installation						
		b	Réfection complète						
		c	Réfection partielle, Réparation, Entretien						
	Appareillage parties communes et privatives	a	Installation						
		b	Réfection complète						
		c	Réfection partielle, Réparation, Entretien						
	Parties spécifiques (ex: cabines téléph.)	a	Installation						
		b	Réfection complète						
		c	Réfection partielle, Réparation, Entretien						
02 - F	Electricité : autres cas								
	ex Sonorisation	a	Installation						
		b	Réfection complète						
		c	Réfection partielle, Réparation, Entretien						
02 - G	Ascenseurs								
	Machinerie	a	Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
	Cabines, portes paliers	a	Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
02 - H	Evacuation des Ordures ménagères								
	Puits vide-ordures	a	Remplacement						
		b	Réparation, Entretien						
	Gaines et réception vide-ordures	a	Réfection complète						
		b	Réfection partielle, réparation, entretien						
	Locaux ordures ménagères (ex : tri sélectif, ...)	a	Installation						
		b	Réfection						
		c	Réparation, Entretien						

Pht JBC

3/3

Pht

ANNEXE A L'ARTICLE 9

rét.	Nature des ouvrages		Type d'intervention	Investissement	Maintenance			Affectation	
					Compt	GE	GC	Propriétaire	Gestionnaire
02 - I	Désinfection à 10								
	Ensemble du bâtiment (sous-sol, caves,...)						%		%
	Vide-ordures						%		%

3 REVETEMENTS

03 - A	Revêtements de sols								
	Parties communes	a	Remplacement total			%		%	
		b	Remplacement partiel			%			%
		c	Entretien				%		%
	Locaux techniques et autres	a	Remplacement total ou partiel			%			%
		b	Entretien				%		%
	Parties privatives	a	Remplacement total ou partiel sauf si réhab			%			%
		b	Entretien				%		%
03 - B	Revêtements muraux								
	Parties communes	a	Remplacement total			%		%	
		b	Remplacement partiel			%			%
		c	Entretien				%		%
	Locaux techniques et autres	a	Remplacement total ou partiel			%			%
		b	Entretien				%		%
	Parties privatives	a	Remplacement total ou partiel sauf si réhab			%			%
		b	Entretien				%		%
03 - C	Plafonds (revêtements ou faux-plafonds)								
	Parties communes	a	Remplacement total			%		%	
		b	Remplacement partiel			%			%
		c	Entretien				%		%
	Locaux techniques et autres	a	Remplacement total ou partiel			%			%
		b	Entretien				%		%
	Parties privatives	a	Remplacement total ou partiel			%			%
		b	Entretien				%		%

4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

	Clôture ou murs d'enceinte	a	Remplacement			%		%	
		b	Réfection partielle, Réparation				%		%
		c	Entretien				%		%
	Accès (ex : barrières ou portail...)	a	Remplacement		%			%	
		b	Réparation, Entretien				%		%
	Voirie et stationnement (au sol/sur)	a	Réfection complète		%			%	
		b	Réfection partielle			%			%
		c	Réparation et entretien				%		%
	Stationnement intérieur fermé (box, garages)	a	Réfection complète		%			%	
		b	Réfection partielle			%			%
		c	Réparation et entretien				%		%
	Equipements extérieurs (aires de jeux, bancs...)	a	Réfection complète			%			%
		b	Réfection partielle			%			%
		c	Réparation et entretien				%		%
	Espaces verts	a	Remplacement ou transformation			%			%
		b	Entretien (taille, élagage, abattage)			%			%
		c	Désherbage, traitement racines				%		%

ANNEXE A L'ARTICLE 9

réf.	Nature des ouvrages		type d'intervention	Investissement	Maintenance			Affectation	
					Comp	GE	SL	Propriétaire	Gestionnaire
5 SECURITE									
	Isolation coupe-feu, cloisonnement	a	Création						
		b	Remplacement						
		c	Réparation et Entretien						
	Désenfumage	a	Création						
		b	Remplacement						
		c	Réparation et Entretien						
	RIA, Colonnes sèches	a	Création						
		b	Remplacement						
		c	Réparation et Entretien						
	Alarmes incendie	a	Création						
		b	Remplacement						
		c	Réparation et Entretien						
	Détection incendie	a	Création						
		b	Réparation, Remplacement						
		c	Entretien						
	Eclairage de sécurité	a	Création						
		b	Réparation, Remplacement						
		c	Entretien						
	Signalisation	a	Création						
		b	Réparation, Remplacement						
		c	Entretien						
	Extincteurs	a	Installation						
		b	Remplacement						
		c	Entretien						
	Equipements à l'extérieur (bornes incendie...)	a	Création						
		b	Réparation et entretien						
6 EQUIPEMENTS DIVERS									
	Cabines sanitaires multifonctions	a	Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
	Mobilier	a	Création, Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
	Lavoirs	a	Création, Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
	Bar	a	Création, Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
	Cuisines	a	Création, Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						
	Autres	a	Création, Remplacement						
		b	Réparation						
		c	Entretien						

NOTA : Le remplacement s'entend à l'identique et lorsque le produit a atteint sa durée de vie normale.
Toute intervention non recensée dans la présente liste pourra faire l'objet d'un accord entre les parties en terme de répartition de responsabilité.
Les affectations d'investissement pour le "PROPRIETAIRE" conduisent, financièrement à couvrir le montant de la redevance (emprunt --> annuités à la charge du gestionnaire).

AUS

CONTRAT DE MAINTENANCE A METTRE EN PLACE

De façon générale, tout équipement électrique, électromécanique, ... nécessitera un contrat de maintenance qui devra être mis en place pa
D'autres contrats spécifiques sont décrits ci-dessous :

réf.	Nature des ouvrages	type d'intervention	Affectation	
			Propriétaire	Gestionnaire
	Chaufferie, ventilation, climatisation, production d'eau chaude, installation de gaz	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.	*	
		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 détendeur gaz avec Gaz de France.		*
	Ventilation mécanique contrôlée	Remplacement des groupes d'aspiration arrivés au terme de leur durée d'utilisation.	*	
		Entretien par contrat lié à celui du chauffage des installations et ventilation Nettoyage des bouches d'arrivée et d'extraction,		*
	Ascenseurs	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 mise aux normes nouvelles.	*	
		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 agréés dans le contrôle des appareils de levage.		*
	Voiries et réseaux	Réfection, dans son entier, du revêtement des chaussées, stationnements ou de canalisations enterrées.	*	
		Entretien courant et petites réapprations. Nettoyage des regards et avaloirs. Dégorgement des réseaux. Entretien régulier des bacs à graisse (la passation d'un contrat est ici conseillée).		*
	Dispositif d'assainissement autonome	Renouvellement de gos matériel. Modernisation ou mise aux normes autre qu'une simple adaptation,	*	
		Les équipements d'épuration statiques ou mécanisés ainsi que les réseaux d'apandage de leurs effluents font l'objet de la passation d'un contrat d'exploitation et d'entretien avec une société spécialisée.		*
	Cuisine et restauration, stockage et chambres froides	Interventions sur le gros-œuvre rendues nécessaires par adaptation du fonctionnement à l'évolution de règles sanitaires ou des besoins.	*	
		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.		*

Les travaux de Gros Entretien, Grosses Réparations (reconfiguration de certains locaux, modernisation d'équipements, ...) peuvent être financés par la PGR, 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.

YBL PWE

l'OFFICE64 de l'Habitat

Etablissement Public de Santé Garazi

AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE GESTION DU 01/12/2011

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Etablissement Public de Santé Garazi représentée par son Directeur ESPENEL Fréderic, ci-après désigné par l'expression « **Le Locataire** »

d'une part,

ET

l'OFFICE64 de l'Habitat, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Thierry MONTET**, autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 8 octobre 2020, ci-après désigné par l'expression « **Le propriétaire** »

d'autre part.

MODIFICATION ARTICLE 3 : REDEVANCE ANNUELLE

La participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien est suspendue. Toute modification ultérieure devra faire l'objet d'un avenant.

Les autres articles de la convention restent inchangés.

Fait à Bayonne, le .....
En double exemplaire

Pour "Le LOCATAIRE"

Le Directeur de L'Etablissement Public
de Santé Garazi

Frédéric ESPENEL

Pour "Le PROPRIÉTAIRE",

Le Directeur Général
de l'OFFICE 64 de l'Habitat

Thierry MONTET