

-6 JUIN 2013

## **RESIDENCE POUR JEUNES ACTIFS**

**LE BIGNON**

## **CONVENTION DE LOCATION**

Entre les soussignés :

**ATLANTIQUE HABITATIONS**, Société Anonyme d'H.L.M. Allée Jean Raulo – 44803 SAINT HERBLAIN Cedex,

Représentée par

Monsieur Jean-Marie BAGUET, Directeur Général,

d'une part,

Et,

L'Association pour l'Habitat des Jeunes en Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne, représenté par  
Monsieur Claude NAUD, Président,

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – DESCRIPTION DES LIEUX LOUES – NATURE DE LA LOCATION**

ATLANTIQUE HABITATIONS, donne à bail à L'Association pour l'Habitat des Jeunes en Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne, à compter de la date de remise des clefs (une annexe à la présente convention sera réalisée et constatera la date de remise des clefs) et pour douze années :

- Un établissement d'hébergement pour Jeunes Actifs situé avenue du Parc au Bignon et dont le programme est détaillé ci-après :

Le projet a été approuvé par le conseil d'administration de l'association le 12 Décembre 2012 et comprend :

- Au rez-de-chaussée, d'une surface utile de 413.54 m<sup>2</sup> environ : sept logements dont cinq de type 1', un type 1bis, un type 2, un espace circulation et des services communs (un hall d'accueil, un local vélo, un local ménage, un bureau, des sanitaires).
- Au 1<sup>er</sup> étage, d'une surface utile de 353,33 m<sup>2</sup> environ : onze logements dont dix de type 1' et un de type 1bis, des locaux techniques.

La résidence disposera d'une capacité d'accueil de 21 résidents. La surface hors œuvre nette du projet est d'environ 842 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 2 – DUREE DE LA LOCATION

Le présent bail sera reconduit tacitement par périodes successives de douze ans à compter de l'expiration de la première période de location de 12 ans si l'une des parties n'a pas fait connaître son intention d'y mettre fin un an avant l'échéance.

## ARTICLE 3 – REDEVANCE ANNUELLE

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée, pour chaque période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, sur la base du prix de revient et du financement définitif de l'opération, après approbation du Conseil d'Administration de la société ATLANTIQUE HABITATIONS et du Conseil d'Administration de L'Association pour l'Habitat des Jeunes en Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne.

Elle comprendra :

1) Le montant des annuités d'emprunts (intérêts et amortissement) supporté par le propriétaire pour la période N. Les annuités sont dues au titre des prêts contractés pour la réalisation de l'opération.

En cas d'investissement d'extension ou de remplacement d'éléments composant l'immeuble, les nouvelles annuités viendront s'ajouter à la redevance en cours en fonction des financements retenus conjointement par le bailleur et l'Association Gestionnaire. Cet acte de gestion donnera lieu à la signature d'un avenant à la présente convention.

En cas de renégociation des prêts, d'allongement de la durée, de baisse ou de hausse des annuités, le propriétaire répercutera les nouvelles conditions des prêts dans la redevance.

La redevance prévisionnelle sera notifiée à l'association au cours du dernier trimestre de l'année N pour l'année N+1.

***A l'issue de la période de remboursement des prêts principaux de construction ou en cas de remboursement anticipé des engagements, un nouveau loyer sera fixé d'un commun accord entre les parties. Ce nouveau loyer, dont le montant ne pourra être inférieur au montant moyen des 10 années de plus forts remboursements, fera l'objet d'un avenant à la convention.***

**L'association pourra se porter acquéreur des immeubles, à l'issue de la période de remboursement des prêts principaux de construction ou en cas de remboursement anticipé des engagements. Elle devra faire connaître son intention d'acquiescer un an avant le terme des remboursements par lettre recommandée avec accusé de réception.**

2) 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 au 1<sup>er</sup> janvier sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année précédente. L'indice de référence sera celui du dernier trimestre de l'année de livraison.

3) Le montant de la provision pour travaux relevant de l'article 606 du Code Civil défini par Atlantique Habitations en concertation avec l'association gestionnaire, sera de :

- 0,30 % du prix de revient de l'opération actualisé comme précisé ci-dessus Les quatre premières années d'occupation,
- 0.40% la cinquième année,
- 0.50% la sixième année,

Au cours de la sixième année, les parties conviendront des nouvelles modalités de provisionnement de cette avance pour travaux. Cette provision ne pourra dépasser 0,80% du prix de revient de l'opération actualisé comme précisé ci-dessus.

Au terme du bail, le solde de la provision après imputation des travaux engagés, sera restitué à l'Association Gestionnaire.

Au titre de la redevance et en sus des trois éléments visés supra, l'association supportera les dépenses suivantes, qui feront l'objet d'une facturation annuelle et séparée :

- Les impôts, taxes et cotisations normalement supportés par le propriétaire mais conventionnellement mis à la charge du gestionnaire ainsi que tout nouvel impôt, taxe ou cotisation non connu à ce jour mais décidé par l'Etat ou les collectivités territoriales dans le futur.
- Les primes d'assurances relatives au statut de propriétaire des murs.

#### **ARTICLE 4 – CHARGES**

L'Association Gestionnaire réglera en sus au propriétaire, toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué payées par le propriétaire.

#### **ARTICLE 5 – DEFAUT DE PAIEMENT**

L'Association Gestionnaire s'engage à payer la redevance annuelle, fixée à l'Article 3, en fractions trimestrielles égales, au propriétaire, et ce avant le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant le trimestre facturé et appelé.

Dans le cas où les sommes échues en vertu du présent bail seraient non réglées, l'Association Gestionnaire 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 de tutelle signataire de la convention APL.

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.

L'Association Gestionnaire aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition du propriétaire.

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES**

L'Association Gestionnaire devra s'assurer contre les risques locatifs et des recours des voisins.

L'Association Gestionnaire ne pourra pas réclamer au propriétaire une 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.

L'Association Gestionnaire devra jouir des lieux en bon père de famille. Tout changement de destination des lieux entraînera la résiliation de plein droit de la présente convention.

## **ARTICLE 7 – RECOUVREMENT DES DETTES**

En cas de résiliation pour non paiement, le propriétaire poursuit le règlement de la dette du locataire conformément au droit commun.

Le mobilier, le matériel et les équipements, installés par l'Association Gestionnaire dans les lieux loués constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

## **ARTICLE 8 – INTERETS 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 d'intérêt légal.

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par l'Association Gestionnaire de l'une quelconque de ces obligations (rappels, poursuites, honoraires d'homme de loi, actions judiciaires, etc....) seront à la charge du locataire.

## **ARTICLE 9 – REPARATIONS**

Le propriétaire doit procéder aux réparations de l'immeuble relevant de la provision payé par l'Association Gestionnaire dans le cadre de la redevance (article 3 point 3 de la présente convention).

Pour les travaux donnant lieu au remplacement ou l'amélioration d'un actif du propriétaire au sens comptable, l'investissement pourra nécessiter un ajustement de la redevance en fonction de la provision existante et du financement à contracter. Un avenant à la présente convention sera réalisé.

L'Association Gestionnaire se substitue au propriétaire pour toutes les autres charges et obligations dues par ce dernier, concernant l'entretien courant et les menues réparations. A ce titre, l'Association Gestionnaire prendra en charge le coût, la gestion et le contrôle des contrats d'exploitation des ascenseurs, des équipements liés à la sécurité incendie, du chauffage, de l'électricité et des réseaux d'eau. Le propriétaire assistera l'Association Gestionnaire dans le choix de ses prestataires. L'Association Gestionnaire reconnaît avoir été informée des risques liés au défaut d'entretien de ces installations.

L'Association Gestionnaire sera tenue de laisser visiter les lieux par le propriétaire ou son représentant dûment habilité.

#### ARTICLE 10 - AMENAGEMENT DES LIEUX

L'Association Gestionnaire 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.

#### ARTICLE 11 - GESTION DES SERVICES

L'Association Gestionnaire, signataire du présent contrat, aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (chambres, restaurants, services collectifs, etc....) fonctionnant dans les lieux loués, ainsi que l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention prise en application de l'Article R 353.1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### ARTICLE 12 - BILAN ANNUEL

Un bilan annuel devra être effectué pour contrôler la bonne exécution de la convention et valider les hypothèses du plan quinquennal de travaux. L'annexe 1 précise les informations qui doivent être communiquées par le bailleur et par l'Association Gestionnaire lors de cet entretien.

#### ARTICLE 13 - CONDITION SUSPENSIVE

La présente convention est soumise à la condition suspensive suivante : attribution au propriétaire d'un prêt locatif réglementé pour la construction de l'immeuble. En cas de non réalisation de la condition suspensive, la présente convention sera considérée comme non avenue sans indemnité de part et d'autre.

Fait en deux exemplaires originaux  
à SAINT HERBLAIN,  
Le 15 mai 2013

L'Association Gestionnaire  
Monsieur Claude NAUD  
Président

ATLANTIQUE HABITATIONS  
Monsieur Jean-Marie BAGUET  
Directeur Général