

Bail de location d'un établissement médico-social pour personnes âgées

Document contractuel



BAIL DE LOCATION D'UN ETABLISSEMENT MEDICO-SOCIAL POUR PERSONNES AGÉES

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

Le Centre Communal d'Action Sociale de la ville de CESTAS,

Etablissement Public Communal Administratif, situé 2 avenue du Baron Haussmann à CESTAS (33610)

Représenté par son Président, Monsieur Jérôme STEFFE demeurant en cette qualité audit siège, et dûment habilité aux fins des présentes,

Désignée ci-après le « **Gestionnaire** »

D'une part,

ET

ÉNÉAL, Société Anonyme d'Habitation à Loyers Modérés au capital social de 300.863.488,00 euros, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 461 201 337, et dont le siège social est situé 12 rue Chantecrit – CS 62035 à BORDEAUX (33071),

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Mario BASTONE, habilité à cet effet par délibération de son Conseil d'Administration depuis le 20 décembre 2019, demeurant en cette qualité audit siège,

Désignée ci-après « **Enéal** », le « **Propriétaire** » ou le « **Bailleur** »

D'autre part,

Dénommées individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

Premier bailleur du logement social en France, le Groupe Action Logement a annoncé, le 10 janvier 2019, la mise en œuvre d'un Plan d'Investissement Volontaire (PIV) d'un montant de 9 milliards d'euros, visant à améliorer les conditions de logement des salariés actifs et retraités, en particulier ceux aux revenus modestes. Les modalités de mise en œuvre du PIV ont été précisées dans une convention conclue le 25 avril dernier entre Action Logement et l'Etat, portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 prévue à l'article L. 313-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Parmi les investissements prévus au titre du PIV, le Groupe Action Logement s'est engagé à créer un outil de portage immobilier, à savoir sa filiale Énéal, pour l'acquisition et la réhabilitation du patrimoine immobilier d'établissements médico-sociaux publics ou privés à but non lucratif, accueillant des personnes âgées.

Énéal contribue ainsi à la mise en œuvre de cette politique publique de l'Etat, en faveur d'une offre d'hébergement attractive, adaptée et modernisée, au service du bien-vivre des personnes âgées en France.

Professionnel de l'immobilier social, spécialiste de l'habitat senior avec plus de 80 établissements pour personnes âgées (résidences autonomes et EHPAD), Énéal mettra ses compétences immobilières au service de la qualité de vie des résidents, notamment par la réalisation de travaux de réhabilitation/rénovation en cohérence avec son cahier des charges de prescriptions.

Ce bail de location (ci-après le « Bail ») fait l'objet d'une redevance concertée avec le Gestionnaire, dans le cadre de l'Annexe Plan d'entretien.

Elle a pour objet de définir le cadre contractuel, les responsabilités, les missions et moyens de chacune des parties, relatifs la location de l'Etablissement médico-social.

CECI AYANT ÉTÉ RAPPELÉ, IL EST PRÉCISÉ :

Le Propriétaire met à disposition globalement l'Etablissement (ci-après défini) au Gestionnaire, afin de lui permettre d'accueillir et d'héberger des personnes âgées. Cette mise à disposition permet au Gestionnaire de gérer et d'exploiter pour son propre compte l'Etablissement, dans le cadre des autorisations et habilitations légales et réglementaires.

À ce titre le Gestionnaire assurera notamment sous sa seule responsabilité, l'ensemble des rapports avec les résidents, les familles, les autorités de tutelle et les fournisseurs d'énergie et de fluide. L'Etablissement entre dans le champ d'application des dispositions relatives à l'aide personnalisée pour le logement, prévues aux articles L353-1 à L353-13 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), sous réserve des articles R353-154 à R353-156 du même Code, relatifs aux logements foyers et notamment de la seule prise en compte de la redevance pour l'application du barème de l'aide personnalisée au logement. Par conséquent, chacune des Parties s'engage à respecter, tant les dispositions légales que conventionnelles y afférent, notamment celles relatives aux financements et à la nature de l'opération, aux plafonds de ressources à l'entrée des résidents, ou encore à la possibilité pour le Préfet de réserver une partie de l'établissement pour une proportion définie dans la convention APL.

Le Gestionnaire fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, et ainsi que des éventuels appels à projets à lancer, notamment en cas d'extension de plus de 30% de la capacité d'accueil de l'immeuble ou de modification de la catégorie de public accueilli. L'autorisation expresse du Bailleur d'exploiter les lieux loués à destination d'établissement médico-social n'implique nullement de sa part ni 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.

Une Charte de valeurs partagées, destinée à guider l'action d'Enéal et du Gestionnaire pour accomplir leur mission commune, au service du bien-être des personnes âgées, de leur famille et des équipes salariées, est par ailleurs signée par les deux parties au présent contrat, qui s'engagent à en respecter la teneur. Cette Charte est annexée au présent Bail.

Pour permettre au Propriétaire de respecter ces engagements, le Gestionnaire répondra en temps utile, et sans restriction particulière, à toute enquête ou questionnaire, portant sur sa qualité ou celle de ses résidents, pour autant que ceux-ci soient directement et strictement liés aux obligations légales et conventionnelles susmentionnées.

Le Gestionnaire et le Propriétaire s'engagent mutuellement à garantir la pérennité de la mission attachée au présent établissement. Toute évolution dans la destination de l'établissement, ou de son occupation, est soumise à l'accord préalable, écrit et exprès du Bailleur, ainsi que de l'autorité administrative compétente, dans le cadre de la réglementation en vigueur. À ce titre, le Gestionnaire garantit le Bailleur contre les conséquences éventuelles d'une utilisation de l'établissement non conforme à l'objet et aux modalités prévus aux présentes.

Les relations qui unissent le Propriétaire et le Gestionnaire relèvent du présent Bail ; 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, aux dispositions du Code civil relatives au louage des choses pour toutes celles de ses dispositions auxquelles il n'est pas dérogé par le présent Bail, ainsi qu'à la Charte de valeurs partagées annexée au présent contrat.

Plus précisément l'Établissement 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) ;
- de la circulaire n° 2007-36 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 à la vieillesse du 28 décembre 2015 et ses décrets ;
- de la loi HPST (Hôpital, Patient, Santé, Territoire) du 21 juillet 2009 ;
- du décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomes et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées.

Le Bail est constitué du présent contrat, de son préambule, ainsi que de l'ensemble de ses annexes, qui en font partie intégrante, et forment un ensemble indivisible dans l'esprit des Parties.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 1 – DESCRIPTION ET DESTINATION DES LIEUX MIS À DISPOSITION

1.1 – Description :

A compter de l'entrée en vigueur des présentes telle que prévue aux articles 2 (Durée) et 23 (Conditions suspensives), le Propriétaire met à disposition du Gestionnaire, qui accepte, l'immeuble décrit plus précisément ci-dessous (ci-après dénommé « **l'Etablissement** »), comprenant l'intégralité des bâtiments et leurs annexes sans aucune exception ni réserve.

Cet Etablissement situé 2 chemin de la Coudisale à CESTAS (33610), est une résidence autonomie dénommée « Résidence Ginestey », édifié sur les parcelles cadastrées suivantes :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
BT	302	2 CHEMIN DE LA COUDISALE	13 691 m ²

L'emprise au sol du bâti est de 16 050 m² environ et la surface habitable de 4012 m².

L'Etablissement peut accueillir au total 40 personnes âgées, réparties au sein de :

- 26 logements de type T1
- 14 logements de type T2 conformément à l'agrément/autorisation d'exploitation ci jointe en annexe.

Il compte également 30 places de stationnement aérien.

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

1.2 – Destination :

L'ensemble immobilier est destiné à l'exploitation d'un établissement médicosocial dont le Gestionnaire a reçu, des autorités administratives de tutelles, les autorisations nécessaires à son exploitation (cf. Annexe 5)

Pendant toute la durée du Bail, la destination initiale de l'Etablissement ne peut être modifiée que par un commun accord des Parties, pris dans le respect de la réglementation en vigueur, et formalisé au préalable par écrit.

Les logements ont généralement vocation à être loués à des personnes physiques répondant aux conditions précisées dans la convention tripartite relative à l'APL signée avec le représentant de l'Etat ci jointe.

ARTICLE 2 – DURÉE – RENOUVELLEMENT

Le présent Bail est conclu pour une durée égale à 27 ans à compter de la date du 1^{ER} juin 2026 (ci-après la « **Date de prise d'effet** »), pour une durée ne pouvant pas excéder la durée de validité du bail emphytéotique.

Le Bail sera renouvelé tacitement pour une même période à compter de son expiration, si l'une des Parties n'a pas fait connaître son intention d'y mettre fin un (1) an avant son échéance.

Durant ces périodes, le présent contrat pourra être résilié uniquement dans les cas et conditions prévues à l'article 15.

Les modalités de restitution des lieux et/ou de transfert de gestion le cas échéant, sont définies ci-après.

ARTICLE 3 – REDEVANCE ANNUELLE D'OCCUPATION - FINANCEMENT

3.1 – Montant de la redevance :

Le Bail est consenti moyennant une redevance annuelle forfaitaire calculée, pour chaque période allant du 1^{er} janvier d'une année donnée au 31 décembre de la même année.

La redevance annuelle est payable mensuellement en douze fractions égales, à terme échu, chaque premier jour du mois et avant le 5 du mois suivant l'échéance considérée, sur toute la durée du Bail.

Etant précisé que la Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie sera payée en sus par le gestionnaire.

La redevance sera d'un montant annuel de 145 000 € HT (Cent quarante-cinq mille euros).

Cette redevance sera indexée à l'indice de référence des loyers (IRL), à compter du 1^{er} janvier de la deuxième année suivant la signature du Bail, sans que les Parties ne soient tenues à aucune notification préalable.

Pour le calcul de la variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du 2^{ème} trimestre 2026, à paraître.

L'indice de comparaison utilisé pour la révision sera toujours l'indice du même trimestre des années postérieures. Ainsi, pour la première révision, cet indice sera comparé à celui du 2^{ème} trimestre 2027, à paraître.

En cas de retard dans la publication des indices, le Gestionnaire sera tenu de verser, à titre provisionnel, une redevance égale à celle du trimestre précédent. L'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

En cas de suppression pure et simple de l'indice choisi, celui-ci sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les Parties. Un avenant consacrera cette modification.

Il est par ailleurs précisé que le montant de la redevance a été estimé au regard des coûts connus au jour de la signature du présent Bail.

Des travaux de réhabilitation, à un prix de revient global de 2 630 378 euros TTC, seront réalisés sous condition de la signature de l'acte authentique emportant prorogation du bail emphytéotique consenti par la commune de Cestas et interviendront selon le calendrier précisé ci – après :

- Démarrage des travaux de la réhabilitation thermique au 2^{ème} trimestre 2026 ;
- Livraison prévisionnelle au 3^{ème} trimestre 2027.

En conséquence, les Parties conviennent que le montant de la redevance pourrait être modifié par voie d'avenant dans l'un des cas suivants :

- Modification significative des coûts de travaux,
- Absence ou modification de la subvention prévue au plan de financement,
- Modification de la programmation.

Les Parties s'engagent à se réunir pour signer un avenant en cas de survenance de l'une de ces situations.

Le montage financier de l'opération peut nécessiter, pour le Propriétaire, le recours à des prêts à taux variable avec une indexation sur le taux du Livret A.

Aussi les Parties conviennent dès à présent de la possibilité de se réunir à nouveau entre elles dès lors que la variation dudit taux sera en augmentation ou en diminution, de plus de 1 point par rapport au taux du Livret A de 2 %, conformément à la note technique du 5 septembre 2022¹.

Dans ce cas, le montant de la redevance pourra être modifié par avenant sur la période concernée par cette évolution.

3.2 – TVA

Les Parties déclarent que les redevances ne seront pas soumises à la TVA. En cas de changement dans les conditions d'assujettissement à la TVA du Gestionnaire, pour quelle que cause que ce soit et dans le cas où ce dernier y serait alors assujetti, il lui appartiendra de prendre à sa charge la TVA au taux en vigueur en plus de la redevance.

3.3 – Régime de TVA appliqué à la redevance

Dans l'hypothèse où le Gestionnaire est assujetti à la TVA, pour les redevances qu'il perçoit auprès des résidents, les stipulations ci-dessous s'appliquent en fonction de l'affectation des locaux faite par le Gestionnaire.

3.3.1 - Locaux affectés à l'hébergement et leurs annexes

Le Propriétaire prend note que le Gestionnaire remplit les conditions d'assujettissement à la TVA des locations qu'il consent, prévues à l'article 261-D-4°-d du Code général des impôts et qu'à ce titre, ses prestations d'hébergement facturées aux résidents seront soumises, pour cet établissement, au taux réduit de TVA de 5,5 %.

¹ Note technique de la DHUP mise à jour le 5 septembre 2022 relative aux hypothèses macro-économiques à retenir dans les simulations d'opérations locatives sociales.

Ainsi, le principe de neutralité impose au Propriétaire à soumettre, à ce même taux de TVA réduit, sa redevance annuelle d'occupation et les charges y afférentes (CGI art. 260-D et 261-D-4°-c).

Le taux applicable à cette part de loyer et de charges est à la date des présentes le taux réduit prévu à l'article 278-0-bis-C du Code général des impôts. En cas de variation de ce taux, le montant de TVA sera modifié en conséquence, le montant du loyer et les charges hors TVA restant identique.

L'imposition à la TVA du Gestionnaire permet la déduction par le Propriétaire de la TVA grevant le coût de l'opération.

Le Gestionnaire s'engage à maintenir les conditions d'assujettissement des locations à la TVA pendant toute la durée du Bail et à adapter ces conditions dans le cas où ces dernières viendraient à évoluer aux plans législatif, réglementaire, jurisprudentiel ou doctrinal.

A ce titre, le Gestionnaire devra informer le Propriétaire de tout changement concernant la soumission à la TVA des prestations d'hébergement de cet Etablissement.

En cas de remise en cause de l'assujettissement de la redevance à la TVA pour quelle que cause que ce soit, notamment rupture du présent Bail, contestation par l'administration fiscale de l'assujettissement ou défaut de respect par le Gestionnaire des conditions d'assujettissement à la TVA rappelées précédemment, y compris en raison de l'évolution des règles, le Gestionnaire s'engage à compenser financièrement toutes les conséquences en matière de TVA que le Propriétaire viendrait à supporter, notamment les reversements de TVA initialement déduite en application des dispositions du code général des impôts. Cette compensation aura un caractère immédiat.

3.3.2 - Autres locaux (le cas échéant)

La part de loyer et de charges correspondant aux locaux autres que d'hébergement et leurs annexes, affectés par le Gestionnaire à des activités dont les recettes sont exonérées ou soumises au taux normal de TVA est soumise à la TVA du fait de l'option exercée par le Bailleur en application de l'article 260-2° du Code général des impôts.

Cette part du loyer et de charges est soumise à la TVA au taux normal. En cas de variation de ce taux, le montant de TVA sera modifié en conséquence, le montant du loyer et les charges hors TVA restant identique.

ARTICLE 4 – CHARGES

Dans ses rapports avec ses résidents, et au regard de l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation, le Gestionnaire s'engage à assumer l'ensemble des charges de nature locatives afférentes à l'immeuble objet du présent Bail et précisées notamment par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 (dans son Annexe « Liste des charges récupérables ») dont la Taxe sur les ordures ménagères.

Cette taxe si elle est due ainsi que la Taxe Foncière si elle est due, resteront à la charge exclusive du Gestionnaire qui l'acquittera en plus de la redevance. Toutefois, dans la mesure où le Propriétaire en aurait assumé préalablement la charge, le Gestionnaire la remboursera au Propriétaire sur présentation des factures y afférente.

Ces charges étant notamment 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 impositions qui correspondent à des services dont la location profite directement au Gestionnaire.

ARTICLE 5 - ENTRETIEN ET REPARATIONS

Sans préjudice des stipulations contraires du présent Bail, décrit ci-après, et venant en dérogation aux dispositions légales correspondantes, les Parties conviennent de faire application des dispositions du Code civil applicables aux baux à loyer de droit commun, et notamment des articles 1709, 1711, 1713, 1714, 1719, 1720 et 1754.

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'Établissement et aux équipements en place.

Le Propriétaire pourra intervenir en cas de nécessité absolue, sans délai de prévenance en prenant toutes les dispositions nécessaires au maintien de l'activité du Gestionnaire. Le cas des interventions programmées est encadré par un délai de prévenance.

Par ailleurs, le Propriétaire s'engage à effectuer, et ce annuellement, une visite dont l'objet serait de parvenir à l'élaboration d'un plan de maintenance triennal au sein de l'Etablissement,

5.1 – Clé de répartition

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

5.2 – Travaux à la charge du Propriétaire

D'une part, le Propriétaire assumera l'exécution des gros travaux et des grosses réparations (à savoir les travaux et réparation visés aux articles 606 et 1720 du Code civil) et maintiendra les installations et bâtiments en bon état de fonctionnement.

D'autre part, il assumera les obligations qui lui incombent en tant que Propriétaire pour la mise aux normes des installations et des bâtiments, relative notamment à la sécurité et à la salubrité de l'immeuble.

De plus, 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. À 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 devant recevoir la facture avant tout paiement.

5.3 – Travaux à la charge du Gestionnaire

Le Gestionnaire devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, dans la limite d'une durée qui ne saurait excéder 21 (vingt-et-un) jours en application des dispositions de l'article 1724 du Code civil, toutes les grosses et menues réparations que le Propriétaire fera faire dans l'immeuble, à condition que ces travaux soient exécutés sans interruption, sauf en cas de force majeure, et que l'exploitation du Gestionnaire soit maintenue dans des conditions normales (notamment que l'accès aux locaux soit préservé).

Sans préjudice de l'annexe plan d'entretien, laquelle prévaut en cas de contradiction avec le présent Bail, le Gestionnaire maintiendra les installations et bâtiments en bon état d'entretien et de maintenance et de réparations locatives, notamment celles visées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. En outre, il maintiendra, entretiendra et contrôlera tous les équipements spécifiques présents ou à venir dans les lieux loués.

Le Gestionnaire s'engage par ailleurs à maintenir en état de fonctionnement tous dispositifs de sécurité mis en place dans les lieux loués.

Le Gestionnaire devra aviser immédiatement le Propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

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 liés à l'exploitation qui relèvent de sa responsabilité,
- Le Propriétaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes relevant de sa responsabilité.

Le Gestionnaire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Gestionnaire devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 6 - AMÉNAGEMENT DES LIEUX

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

Dans le cas contraire, le Gestionnaire sera tenu de procéder à ses frais, à la remise en état initial des lieux, nonobstant pour le Propriétaire la faculté de la résiliation des présentes, conformément à l'Article 15 ci-après. Dans l'hypothèse où le Propriétaire ne souhaite pas la remise en état initial des lieux, toute amélioration faite lui revient aux termes des présentes sans indemnité pour le Gestionnaire.

S'agissant de bâtiment relevant de la réglementation des ERP, tous travaux, modifications et aménagements ne relevant pas de la législation sur le permis de construire seront réalisés à l'initiative du Gestionnaire qui en informera le Propriétaire et se conformera aux dispositions de l'article R.143-34 du Code de la construction et de l'habitation (vérification par un organisme agréé de la conformité aux règles de sécurité).

Du fait des travaux programmés par le Gestionnaire, et si le Propriétaire juge nécessaire qu'un architecte et/ou un bureau de contrôle assiste le Gestionnaire, le Propriétaire ne se prononcera qu'au vu des observations et de l'accord des dits professionnels sur les travaux. Les travaux devront également être suivis et vérifiés par l'architecte et/ou le bureau de contrôle préalablement désignés.

L'ensemble des honoraires appelé à l'occasion de ces travaux sera réglé par le Gestionnaire. Une assurance pour ces travaux tant décennale qu'en responsabilité civile devront être souscrites par le Gestionnaire et transmises au Propriétaire.

ARTICLE 7 – PRISE DE POSSESSION DES LIEUX PAR LE GESTIONNAIRE

Le Gestionnaire exploite l'Etablissement et se trouve donc d'ores et déjà en possession des lieux.

Le Gestionnaire s'engage à mettre en œuvre tous les moyens pour maintenir une occupation des lieux conforme aux stipulations des présentes et aux dispositions légales qui lui sont applicables, de sorte que le Propriétaire ne puisse aucunement être inquiété sur la conformité de l'Etablissement.

ARTICLE 8 – ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux effectué lors du départ du Gestionnaire se fera en présence du Propriétaire et du Gestionnaire, ou, le cas échéant, de leurs représentants dûment mandatés. Il sera daté et signé par les parties présentes.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations à effectuer par le Gestionnaire sortant sera établie par comparaison entre l'état de l'immeuble lors de l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie en tenant compte de la grille de vétusté ci-annexée. La détermination du montant des réparations à effectuer sera fixée en tenant compte de l'usure normale indiquée au Gestionnaire sortant. Le montant des éventuelles réparations locatives ou dégradations sera alors facturé par le Propriétaire sur présentation de factures.

De plus, tous les aménagements (embellissements, améliorations et installations) réalisés par le Gestionnaire avec l'accord du Propriétaire deviendront sa propriété sans possibilité de dédommagement pour le Gestionnaire.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties est absente à une convocation dûment faite pour l'état des lieux de sortie, la Partie la plus diligente la met en demeure sous 8 jours de proposer un rendez-vous. À défaut de réponse, la Partie la plus diligente procède à un constat d'huissier des lieux aux frais de la Partie défaillante.

ARTICLE 9 - 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. Il devra en justifier à première demande du Propriétaire, puis chaque année, par la production des polices et quittances, 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 patrimoine.

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 48 heures le Propriétaire par voie électronique avec accusé de lecture ou par lettre recommandée avec accusé de réception 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 réclamer 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.

Le Propriétaire est fondé à demander les justificatifs afférents à ces obligations à première demande.

Il est à noter que dans le cadre de la gestion des sinistres relatifs 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, dans un délai de 48h par voie électronique avec accusé de lecture ou par lettre recommandée avec accusé de réception, 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 10 - OBLIGATIONS DU GESTIONNAIRE

10.1.1 – Obligations du Gestionnaire concernant les autorisations administratives ou d'exploitation

En cas de retrait des autorisations administratives, de suspension ou de fermeture de l'Établissement à l'initiative des autorités compétentes dû à une faute du Gestionnaire, le paiement de la redevance restera dû pendant toute la durée nécessaire à la reprise du bail de l'Établissement par un nouveau gestionnaire, sauf accord exprès entre les Parties.

En outre, le Gestionnaire s'engage à informer sans délai le Propriétaire de la réalisation de tous contrôle et inspection de l'activité de l'Établissement par les autorités compétentes, ainsi que de toute notification par lesdites autorités enjoignant au Gestionnaire de mettre fin aux difficultés constatées.

Dans le cas où le Gestionnaire envisagerait le transfert de l'autorisation administrative d'ouverture et de fonctionnement de l'Établissement à un autre Gestionnaire il conviendra d'obtenir préalablement l'accord du Propriétaire afin que ce dernier s'assure que le nouveau Gestionnaire pressenti réponde à ses exigences, tant en matière de statut (public ou à but non lucratif) qu'en termes de valeurs partagées (cf. charte de valeurs partagées).

En cas de cession de l'autorisation à un tiers par le Gestionnaire, le Propriétaire est informé des démarches qu'il a entreprises auprès de son autorité de tutelle. A ce titre est transmis au Propriétaire le dossier de demande de cession d'autorisation envoyé à l'autorité de tutelle. Lui est transmis également l'accord de transfert délivré par ladite autorité, avec les éventuelles remarques ou réserves, ou son refus éventuel.

A l'issue de cette étape préalable, compte-tenu du régime juridique applicable aux établissements médico-sociaux pour personnes âgées, le Gestionnaire pourra alors solliciter les autorités de tutelles. Cette cession sera notifiée au Propriétaire dans un délai d'un mois à compter de l'arrêté des Autorités de Tutelle autorisant le transfert de l'autorisation par lettre recommandée AR.

Le Gestionnaire sera déchargé de toute obligation à l'égard du Propriétaire concernant les loyers postérieurs à la cession, sous réserve (i) que le Propriétaire ait préalablement donné son accord sur le choix du nouveau gestionnaire et (ii) que ce nouveau Gestionnaire reprenne la totalité des obligations, objet du présent Bail, et ce sans réserve.

Par ailleurs, pendant la durée du Bail, le Gestionnaire s'oblige à ne pas demander le transfert des agréments/autorisations d'exploitation de l'Établissement vers un autre établissement.

10.1.2 – Obligations du Gestionnaire en termes de Sécurité

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

1. Vérifications annuelles périodiques des installations électriques à réaliser par un Organisme Agréé;
2. Vérifications annuelles périodiques des installations gaz à réaliser par un Organisme Agréé
3. Vérifications annuelles périodiques des ascenseurs, monte-handicapés et monte-charges à réaliser par un Organisme Agréé (si ces équipements font parties de l'ERP) ;
4. Réaliser les contrôles et la maintenance des éclairages de sécurité ;
5. 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. ;
6. Ramonage des conduits de cheminée d'agrément ;
7. Entretien et ramonage des conduits d'évacuation, nettoyage des circuits d'extraction d'air vicié, de buées et de graisses...
8. Maintenir l'affichage des consignes de sécurité et d'évacuation : vérifier que les consignes soient toujours d'actualité selon les éventuels travaux ;
9. Réaliser les exercices périodiques d'incendie ;
10. 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 ;
11. Contrôle de l'aménagement des lieux de travail : bonne ouverture et fermeture des portes, déverrouillages ;
12. Maintien en bon état permanent et nettoyage des appareils de cuisson, nettoyage des filtres ;

Les points 1 à 7 relevant de contrats d'entretien, le Gestionnaire se rapprochera du Propriétaire pour s'assurer que ces obligations soient bien respectées si ce dernier les a souscrits pour son compte.

Toute modification au sein de l'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 des locaux, le Gestionnaire devra informer l'administration compétente et le Propriétaire.

10.1.3 Obligation du Gestionnaire en termes de travaux

En cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration réalisés en site occupé nécessitant l'évacuation temporaire ou définitive des résidents, le Gestionnaire a l'obligation de trouver des solutions de

relogement. Les modalités seront déterminées en accord avec le Préfet ou son représentant et devront, en tout état de cause, être équivalentes aux conditions de logement avant travaux.

ARTICLE 11 – OCCUPATION DES LIEUX

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 dans un délai raisonnable (ainsi que son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers) sauf en cas de nécessité absolue.

Le Gestionnaire devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnance en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché.

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.), sauf accord préalable, exprès et écrit du Propriétaire.

L'Établissement mis à disposition du Gestionnaire étant classé E.R.P. (Établissement Recevant du Public) de 5ème catégorie, dont le type est défini par le permis de construire et/ou la commission de sécurité 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 absolue, 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.

Le Propriétaire garantit au Gestionnaire la jouissance paisible des lieux loués, conformément à ses obligations issues de l'article 1719 du Code civil. A ce titre, il déclare notamment que l'immeuble loué ne fait pas l'objet d'un droit réel quelconque accordé à un tiers de nature à remettre en cause les droits issus des présentes. De même il déclare qu'aucune contestation quelconque portant sur son droit de propriété n'a été portée à sa connaissance au moment des présentes.

De la même façon, le Gestionnaire s'oblige à garantir la jouissance paisible des lieux à l'égard de ses propres résidents. A ce titre il garantit le Propriétaire en cas de recours contentieux de ces derniers y afférent. Cette garantie s'étend aux troubles résultant des voies de fait, tels que les squats, dès lors que le Gestionnaire assure la garde et la surveillance de l'immeuble. 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).

ARTICLE 12 – GESTION DES SERVICES

Il est rappelé que :

- Le Gestionnaire a seul en charge la gestion médico-sociale de l'Établissement 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 seul civilement responsable des dommages survenus aux personnes hébergées ainsi que de leur surveillance.
- Le Gestionnaire sera seul tenu responsable des dommages subis par les personnes hébergées dans l'Établissement, 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 la réglementation en vigueur et notamment de l'arrêté numéro 178/2002 CE du 28 janvier 2002 fixant les conditions d'hygiène applicables dans les établissements de restauration collective modifié.
- Le Gestionnaire doit seul 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 seul 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 Propriétaire ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Propriétaire n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Gestionnaire des interruptions.
- Le Gestionnaire a également la responsabilité de l'exécution des stipulations mises à sa charge par le Bail prise en application de l'article R. 353-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation dans le cas de conventionnement des logements.
- Le cas échéant le Gestionnaire se conformera aux dispositions de la convention APL.

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). À ce titre, il garantit le Propriétaire de toutes les conséquences qui pourraient résulter des éventuelles réclamations sus-évoquées.

Compte-tenu de sa capacité tant technique qu'humaine, le Gestionnaire peut, s'il le souhaite, confier au Propriétaire le soin de souscrire certains contrats d'entretien selon les règles légales applicables, d'en assurer leur suivi et d'en établir les carnets de veille technique appropriés, au nom et pour le compte du Gestionnaire. Dans cette hypothèse, un contrat spécifique pourra être établi entre les Parties.

ARTICLE 13 – INFORMATION RÉCIPROQUE PROPRIÉTAIRE-GESTIONNAIRE

Les Parties mettront tout en œuvre pour collaborer et exécuter leurs obligations réciproques dans les meilleures conditions, conformément à l'esprit de la Charte de valeurs partagées annexée au présent contrat, en fournissant notamment toutes informations utiles à son partenaire.

Les Parties s'engagent à se comporter l'une envers l'autre avec loyauté et conformément au principe de bonne foi, afin de construire de bonnes relations contractuelles.

Elles s'engagent notamment, à porter sans délai à la connaissance de l'autre Partie, les difficultés qu'elles pourraient rencontrer dans le cadre de l'exécution du présent contrat ou de leur activité dans l'hypothèse où celles-ci se révéleraient non conformes aux valeurs exprimées dans la Charte de valeurs partagées annexée au présent contrat.

Les Parties s'engagent par ailleurs à ne pas porter atteinte directement ou indirectement à la réputation, à l'image ou aux noms et marques de leur partenaire.

Les Parties s'obligent, réciproquement, à une information mutuelle et notamment :

● **Pour le Propriétaire :**

- Communication au Gestionnaire, pour avis, des prévisions de travaux pour l'année N sauf en cas de nécessité absolue comme énoncé précédemment, ainsi que le programme prévisionnel de travaux à 3 ans qui sera établi d'un commun accord avec le Gestionnaire ;
- Communication au Gestionnaire, au préalable, de toute modification éventuelle des droits réels immobiliers relatifs à l'immeuble (servitudes d'utilité publique ou conventionnelles, arrêtés d'alignement, projet éventuel de cession, division parcellaire etc.) ;
- Communication au Gestionnaire des changements de prestataire de maintenance, pour les contrats d'entretien dont le Gestionnaire lui a confié la gestion, au titre d'une convention spécifique.

● **Pour le Gestionnaire :**

- Communication au Propriétaire des informations et décisions de autorités, en cas de recours à des subventions ou des fonds publics pour financer la redevance annuelle ;
- Communication au Propriétaire des éventuelles sanctions prononcées par les autorités de contrôles de son exploitation, ou des réserves émises par celles-ci concernant son tableau de bord de performance, ou les signalements dont l'établissement a pu faire l'objet ;
- 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 réglementaire ;

- Communication au Propriétaire, avant le 31 janvier de chaque année, de la liste des occupants bénéficiant d'une aide au logement au 31 décembre ;
 - Communication au Propriétaire, à sa demande, de l'auto-évaluation de la qualité des prestations délivrées à ses résidents, qui doit être réalisée suivant les délais réglementaires et communiquée à son autorité de tutelle, ainsi que l'évaluation externe devant être réalisée par un organisme extérieur et communiquée également à son autorité de tutelle, ainsi que les informations concernant toute modification importante dans son organisation ou son fonctionnement en application de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - Communication au Propriétaire, à la demande de ce dernier, de l'autorisation d'exploitation, en cours de validité, ainsi que toute éventuelle demande de renouvellement ou de cession de celle-ci, ou encore les correspondances de son autorité de tutelle relative à un éventuel retrait ou refus de renouvellement de celle-ci ;
 - Communication au Propriétaire, des avis et décisions de la Commission locale de sécurité, dès leur réception ;
 - 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.
 - Communication au Propriétaire dès première demande et puis chaque année, des polices d'assurance.
- **Pour les Parties** : d'une information périodique 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 au minimum une fois par an pour faire le point des travaux en cours.

ARTICLE 14 – GESTION DES IMPAYES PAR VOIE AMIABLE

A défaut de paiement à son échéance d'un premier terme de loyer ou du montant des charges récupérables, un courrier enjoignant au Gestionnaire de se conformer à ses obligations sera adressé par LRAR dans un délai de 15 jours suivant la date de paiement prévue à l'article 3.1 soit le 20 du mois suivant l'échéance considérée.

En l'absence de régularisation de la situation dans les 15 jours suivant la réception du courrier de relance visé ci – avant, une mise en demeure enjoignant au Gestionnaire de se conformer à ses obligations et de procéder au paiement sera adressée par LRAR afin de permettre un recouvrement des sommes dues par voie amiable.

ARTICLE 15 – CLAUSE DE RESILIATION

15.1 – Pour défaut de paiement

À défaut de paiement à son échéance d'un second terme de loyer ou du montant des charges récupérables, un commandement de payer énonçant la volonté du Propriétaire de se prévaloir de la présente clause sera adressé par Huissier au Gestionnaire. Dans le cas où le commandement de payer demeurerait infructueux un mois à compter de sa réception par le Gestionnaire, le Bail pourra être résilié de plein droit.

Etant précisé qu'en cas de difficultés de paiement, les Parties se réservent la possibilité de se retrouver dans le but de convenir de nouvelles modalités permettant le recouvrement des sommes dues au titre du paiement de la redevance.

Sans préjudice de la faculté de résiliation décrite ci-dessus, tout retard de paiement et ce dès le premier terme de loyer est susceptible d'entraîner, sur décision du Propriétaire, l'application d'une pénalité d'un montant de 10% de la somme due.

Dans le cas où les logements sont conventionnés à l'A.P.L. (Aide Personnalisée au Logement), cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la Convention prévue aux articles R.353-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Tous les frais que le Bailleur sera amené à engager à la suite du non-paiement de la redevance et de charges par le Gestionnaire seront à la charge de ce dernier.

15.2 – Pour non-respect des engagements du Bail

De même, le contrat sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des engagements du Gestionnaire ou du Propriétaire à l'une des clauses du présent Bail autre que le défaut de paiement.

Cette résiliation sera toutefois subordonnée à une mise en demeure adressée au Gestionnaire lui enjoignant de respecter ses obligations dans le mois suivant sa réception.

La résiliation s'opérera de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai d'un mois ci-dessus fixé.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

L'Etablissement sera alors remis au Propriétaire libre de toute occupation et de tout mobilier qu'il aurait installé.

15.3 – Pour retrait ou non renouvellement des autorisations d'exploitation

Le Bail pourra être résilié, par le Propriétaire, dans le cas d'un retrait, d'une perte ou de non-renouvellement des autorisations d'exploitation dû à une faute du Gestionnaire. Le Gestionnaire a l'obligation d'informer le Propriétaire dans les plus brefs délais de tout élément y afférent.

Il est précisé que si le Gestionnaire ne souhaite pas renouveler son agrément, il prévient le Propriétaire au moins 6 mois avant la fin estimée dudit agrément. Le Propriétaire pourra procéder à la résiliation effective du Bail à l'issue dudit délai de 6 mois.

Si l'agrément d'exploitation est retiré par l'autorité de tutelle, le Gestionnaire devra avoir préalablement informé le Propriétaire des correspondances de son autorité de tutelle relative aux risques de retrait de l'autorisation dès réception de celle-ci. Il s'engage à informer le Propriétaire des suites qui y sont données jusqu'au prononcé du retrait éventuel.

En toutes hypothèses, les Parties s'engagent à privilégier l'intérêt supérieur des résidents, et à ce titre, feront leurs meilleurs efforts pour trouver un Gestionnaire venant en remplacement, dans le strict respect des critères de choix (respect de la Charte des valeurs partagées) fixés par le Propriétaire.

L'Etablissement sera alors remis au Propriétaire libre de toute occupation et de tout mobilier qu'il aurait installé.

15.4 – Clause de sauvegarde

Si pour quelque raison et motif que ce soit, le Gestionnaire venait à ne plus pouvoir assumer sa mission notamment vis-à-vis des résidents, ou si le présent Bail était résilié, le Gestionnaire s'engage à demander immédiatement au Président du Conseil Départemental après information et accord du Propriétaire, le transfert de l'autorisation de gestion de l'établissement visée à l'article L.313-1 du Code de l'action sociale et des familles à un autre organisme agréé.

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

Le transfert de l'autorisation susvisée au bénéfice d'un autre gestionnaire, emportera dans tous les cas, la résiliation de plein droit du présent Bail.

15.5 – Conséquences de la résiliation

A la suite de la résiliation effective du Bail, chacune des Parties est libérée de ses obligations contractuelles à l'égard de l'autre. Les lieux devront être libérés de manière effective à la date de la résiliation, ou en cas d'accord pour la mise en place d'un plan de fin d'exploitation, à la date convenue dans ce plan.

A défaut, le Gestionnaire est tenu de verser des indemnités d'occupation au Propriétaire sans qu'il soit besoin d'une formalité judiciaire ou extra-judiciaire, au prorata de l'occupation sans droit ni titre des lieux. L'indemnité d'occupation qui sera due par le Gestionnaire sera journalière, et son montant correspondra à la moyenne journalière des redevances dues au titre des 12 mois précédents.

ARTICLE 16 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité pour le Gestionnaire.

En cas de destruction partielle, sous réserve qu'elle soit du fait du Gestionnaire ou de ses ayants droits ou d'un tiers présent sur les lieux de son fait, le présent Bail pourra faire l'objet d'une diminution du montant de sa redevance ou être résilié mais sans indemnité, à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

Dans tous les cas, le Gestionnaire ne pourra suspendre le versement de ses redevances, ni réclamer au Bailleur de quelconques indemnités pour privation de jouissance le temps nécessaire à la remise en état ou la reconstruction de l'immeuble sauf si le Bailleur est à l'origine de la privation de jouissance. Le Gestionnaire s'assurera à ce titre pour les risques occasionnés par ledit sinistre, notamment pour la perte d'exploitation subie.

ARTICLE 17 – CESSION

Le Gestionnaire ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder ou apporter son droit au présent bail, ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, sans que le Propriétaire, à peine de nullité des présentes, en ait été préalablement informé et ait donné son accord exprès.

ARTICLE 18 – REMBOURSEMENT DES AIDES

Compte tenu de son objet social et dans le cadre de son investissement, le Propriétaire peut être bénéficiaire de subventions ou de prêts spécifiques accordés par des institutions.

Dans l'hypothèse où ce dernier serait amené à rembourser ces aides dans les cas suivants, ou plus généralement par suite d'un événement provoqué par une faute du Gestionnaire, ce dernier rembourserait au Propriétaire l'intégralité de leur montant :

- ◆ Retrait de l'autorisation nécessaire au Gestionnaire en vue de la poursuite de son activité, en cas de faute du Gestionnaire
- ◆ Arrêt de l'activité d'hébergement pour les populations objet du présent Bail à l'initiative du Gestionnaire,
- ◆ Modification par le Gestionnaire de l'affectation des locaux, de la vocation ou de l'usage de l'Établissement non conforme au présent Bail,
- ◆ Fermeture de l'Établissement entraînée par une faute du Gestionnaire,
- ◆ Cession de l'activité du Gestionnaire à son initiative.

ARTICLE 19 – REMBOURSEMENT DES AIDES SPECIFIQUES OCTROYEES PAR LES CAISSES DE RETRAITE

En vue de la réalisation de l'Établissement ou en vue de son équipement, le Propriétaire ou le Gestionnaire suivant le cas peut être bénéficiaire de subventions ou de prêts spécifiques octroyés par les caisses de retraite ou toutes autres institutions.

Si ces interventions financières sont perçues par le Propriétaire, elles seront intégrées au plan de financement de l'opération et permettront de diminuer le montant des emprunts contractés.

En contrepartie du concours financier accordé par ces institutions, ces dernières bénéficient en échange de droit de réservations ou de droit de placement prioritaire dans l'Établissement dont le Gestionnaire assure la complète gestion et notamment le choix des résidents.

Les modalités relatives à l'octroi de ces aides sont définies dans des conventions dite « de réservations » qui fixent les obligations respectives des parties.

Bien que signataire de ces conventions, le Propriétaire ne pourra être recherché en responsabilité en cas de non-respect des clauses des dites conventions, les obligations découlant de celles-ci incombant en totalité au Gestionnaire.

Dans l'hypothèse où le Propriétaire aurait été bénéficiaire de ces aides et s'il était amené à les rembourser partiellement ou totalement ou à indemniser les institutions concernées par suite d'un événement causé par une faute du Gestionnaire, ce dernier rembourserait sans délai au Propriétaire ces mêmes montants.

Le Propriétaire s'engage à communiquer au Gestionnaire l'intégralité des partenariats précités.

ARTICLE 20 – RESERVATIONS AU TITRE DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Dans l'hypothèse où les travaux sur l'immeuble feraient l'objet de financements en contrepartie de réservations, conformément à la réglementation et notamment aux articles R 441-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou tout autre réglementation à venir, les prescriptions ci-dessous trouvent à s'appliquer. Ces réservations selon le cas peuvent avoir été établies ou pourront être établies auprès de l'État et/ou des collectivités locales ayant apporté des subventions ou ayant garanti les emprunts.

Le Gestionnaire déclare assumer la responsabilité de la mise en œuvre de ces réservations dans le cadre de la gestion du présent Établissement, dans l'hypothèse où ces financeurs ou l'État mettraient en œuvre leur droit de réservation ; en effet, le Gestionnaire est le seul responsable en ce qui concerne l'attribution des places aux résidents.

Dans l'hypothèse où le Gestionnaire solliciterait des subventions ou toutes aides en termes d'exploitation, ou en termes d'investissement pour le mobilier notamment ou dans le cas visé à l'article précédent, il

devra veiller à ce que les réservations inscrites en contrepartie de ces aides ne fassent pas obstacles aux réservations visées ci-avant au présent article.

ARTICLE 21 – CLAUSE DE PRÉFÉRENCE

Sans préjudice d'un éventuel droit de préemption urbain détenu par une collectivité territoriale dans le ressort de l'immeuble, et dans l'hypothèse où le Propriétaire déciderait de vendre les biens immobiliers ci-dessus désignés pendant la durée du présent Bail, il devra donner la préférence au Gestionnaire. Il sera tenu d'en informer le Gestionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

À défaut pour le Gestionnaire d'avoir fait connaître au Propriétaire son intention d'acquérir le bien, dans un délai de 1 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 de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et dans le respect des obligations du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 22 - REMBOURSEMENT CHARGES ASL ET COPROPRIÉTÉS

Dès l'acquisition de l'Etablissement, Énéal pourrait le cas échéant devenir membre de plein droit d'une Association Syndicale Libre, d'une Association Foncière Urbaine Libre ou d'une copropriété. Si un tel cas venait à se produire, le Gestionnaire recevrait une copie des statuts et règlements y afférents.

Par ailleurs, le Gestionnaire sera tenu de rembourser au Propriétaire tous les frais liés au fonctionnement de la dite ASL/AFUL ou copropriété, sauf si ceux-ci incombent pleinement et entièrement à des appels de charges liés à des travaux incombant au Propriétaire.

ARTICLE 23 - ENREGISTREMENT

Tous frais d'enregistrement ou de publicité éventuelle du présent Bail sont à la charge du Gestionnaire.

ARTICLE 24 – GESTION DES LITIGES

Les Parties s'efforceront de trouver ensemble une solution à tout litige (incidents de paiement, retard dans l'exécution des obligations etc.) qui surviendrait dans l'exécution du présent contrat, et ce préalablement à l'introduction d'une action en justice.

Elles peuvent recourir à une médiation par un tiers désigné d'un commun accord. Les frais et honoraires de la Médiation seront répartis par moitié entre les Parties.

A défaut, la partie la plus diligente est fondée à saisir le tribunal compétent.

Toute action introduite en justice, en violation de la procédure amiable préalable susmentionnée serait déclarée irrecevable.

Tous les frais que l'une ou l'autre des Parties serait amenée à engager à la suite de la non-exécution par l'une ou l'autre des Parties de l'une quelconque de ses obligations (lettres de rappel, frais d'huissier, frais de procédures, etc...) seront à la charge de la partie défaillante.

ARTICLE 25 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties conviennent que le présent contrat est signé par voie électronique, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil. Ainsi, les parties reconnaissent et acceptent que la signature électronique du présent contrat a la même force probante et la même valeur juridique qu'une signature manuscrite sur support papier. La signature électronique est réputée fiable lorsqu'elle garantit l'identification du signataire et l'intégrité du document signé.

Le présent contrat sera signé aux jour mois et an, et horodaté au moyen d'un procédé d'identification et de signature numérique, par une application spécifique délivrée par un prestataire de services de certification électronique qualifié par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI).

Un certificat électronique de signature sera délivré à chaque partie après signature du contrat. Ce certificat constituera une preuve opposable en cas de litige.

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Plan d'entretien – Répartition Propriétaire/Gestionnaire
- Annexe 2 : Plan Réfection des coursives
- Annexe 3 : Plan de cadastral
- Annexe 4 : Charte des valeurs
- Annexe 5 : Autorisation d'exploitation
- Annexe 6 : Convention APL
- Annexe 7 : Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle
- Annexe 8 : Attestation d'assurance responsabilité civile dommage aux biens

Le Propriétaire

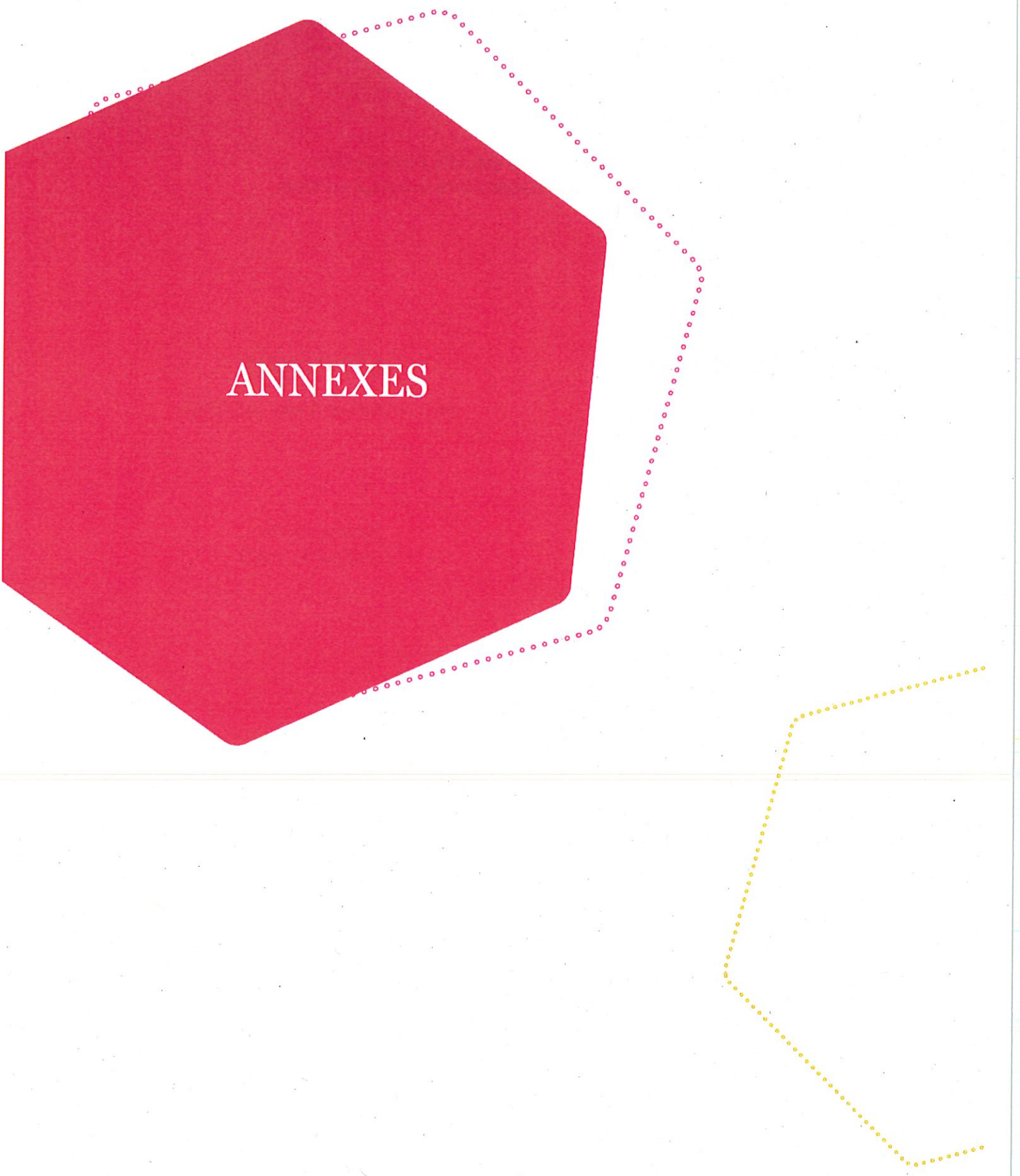
Pour ENEAL

Mario BASTONE
Directeur Général

Le Gestionnaire

Pour le CCAS de la ville de CESTAS

Jérôme STEFFE
Président du CCAS



ANNEXES