

# CONVENTION DE LOCATION DE LA RESIDENCE SOCIALE ABRIOUX 26 RUE DU COMMANDANT ABRIOUX - DIJON

Entre les soussignés :

**La Société dénommée "SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE VILLEO"**  
Société Anonyme d'HLM au capital de 18 769 769.33 €uros, dont le siège social est à DIJON (21000),  
28 boulevard Georges Clemenceau, identifiée sous le numéro SIREN 015 450 638 et immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON 015 450 638 00067.

**Représentée par** Madame Béatrice GAULARD, agissant en qualité de Directeur Général, ayant tous  
pouvoirs à l'effet des présentes,

**désignée ci-après le "propriétaire" ou "bailleur",**  
d'une part,

et

**Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la ville de DIJON**, situé 11 rue de l'Hôpital à  
DIJON (21000), représenté par son Président en exercice, François REBSAMEN, dûment habilité par  
délibération du conseil d'administration du 19 juin 2018 et par délégation par sa Vice-Présidente,  
madame Françoise TENENBAUM,

**désignée ci-après le "locataire" ou "preneur",**  
d'autre part,

## **Préambule:**

Le bailleur a engagé une opération de construction d'un ensemble immobilier à destination de  
résidence sociale exploitée par le preneur.

A l'issue de cette opération de construction, le bailleur entend louer au preneur les locaux livrés ci-  
après, désignés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux  
logements foyers.

Les cocontractants s'entendent sur les conditions de cette location.

Il est convenu ce qui suit :

## **Article 1er – DESCRIPTION DES LIEUX LOUES**

### **1-1 DESCRIPTION DES LIEUX LOUES**

Un ensemble immobilier sis à DIJON, 26 Rue du commandant Abrioux, comprenant un ensemble de  
bâtiments pour une surface dans œuvre de 5218 m<sup>2</sup>, tel que décrit dans les annexes jointes.

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de la remise des clés, à défaut, le locataire sera  
présupposé avoir pris les locaux en parfait état conformément au droit commun.

Le locataire alertera dans les plus brefs délais le bailleur de tous désordres constatés susceptibles de  
mettre en cause la responsabilité des constructeurs. Le bailleur s'engage à faire procéder à la levée  
des éventuelles réserves et vérifiera avec le locataire, avant la date d'achèvement de la garantie de  
parfait achèvement que des malfaçons ne sont pas apparues.

### **1-2 DESTINATION DE L'ETABLISSEMENT**

Le programme, objet de la présente convention est destiné à être géré en tant que résidence sociale.

## **Article 2 - DUREE, RENOUVELLEMENT, PRISE D'EFFET DE LA LOCATION**

Les bâtiments décrits à l'article 1<sup>er</sup> seront loués à compter de la prise de possession effective qui interviendra à la date du PV de livraison du bâtiment et remise des clefs pour 12 années entières et consécutives.

Le présent bail sera renouvelé pour une durée de 12 ans par tacite reconduction à la date anniversaire de la prise d'effet des présentes, si l'une des parties n'a pas fait connaître son intention d'y mettre fin un an avant l'échéance.

## **Article 3 – LOYER ANNUEL**

### **3-1 MODE DE CALCUL**

#### **Montant du loyer annuel**

Les modalités de fixation et de révision du loyer sont définies dans le présent article.

#### **Modalités de paiement du loyer**

La présente location est consentie moyennant un loyer annuel calculé pour chaque période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre suivant

### **3-2 MONTANT DU LOYER**

Le loyer annuel prévisionnel est fixé à la somme de :

- de la première à la 5<sup>ème</sup> année : **317 930 €uros** (trois cent dix sept mille neuf cent trente euros).
- à partir de la 6<sup>ème</sup> année : **387 230 €uros** (trois cent quatre vingt sept mille deux cent trente euros).

NB : Le loyer n'est légalement pas soumis à la TVA.

Ce loyer prévisionnel est fixé ce jour sur la base d'un prix de revient et d'un plan de financement prévisionnel. Ce loyer pourra donc faire l'objet d'une actualisation en cas d'évolution de ceux-ci ou d'évolution des subventions.

### **3-3 REVISION DU LOYER**

Le loyer annuel ci-dessus sera automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire des présentes, en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice IRL publié par l'INSEE.

L'indice de référence correspond au dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Pour le calcul du loyer, le dernier indice de base connu est celui du 1er trimestre 2018, à savoir 127.22.

### **3-4 MODALITE DE PAIEMENT**

Le locataire s'engage à régler ce loyer annuel au siège social du propriétaire en douze fractions mensuelles égales avant le 10 du mois suivant le terme échu, à compter de la date d'effet prévue à l'article 2.

## **Article 4 - DEPOT DE GARANTIE**

SANS OBJET

## **Article 5 - CHARGES**

Le locataire s'engage à rembourser au bailleur dès la première demande :

- toutes taxes et impôts dus par le propriétaire, y compris la taxe foncière, étant entendu que le conventionnement ouvre droit à exonération totale de la taxe foncière pendant les vingt cinq premières années pleines.
- la prime d'assurance couvrant la responsabilité dommage aux biens et responsabilité civile du propriétaire bailleur (R.C.P.I.).

## **Article 6 – DEFAUT DE REGLEMENT**

A défaut de règlement d'un terme du loyer visé à l'article 3 ou de toute autre somme due au titre du présent bail, le locataire sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai de 3 mois.

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

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 7 – CLAUSE PENALE**

Si la convention venait à être résiliée pour manquements de l'une des parties à ses engagements contractuels, et notamment pour défaut de règlement du loyer, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, une indemnité représentant le paiement d'une année de loyer serait alors exigible de plein droit à l'encontre du preneur constituant un dédommagement par rapport à l'importance de l'investissement réalisé par la bailleur.

## **Article 8 - RECOUVREMENT DES DETTES**

En cas de résiliation, le propriétaire poursuivra le recouvrement de la dette du locataire conformément au droit commun.

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 9 - 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 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 ses obligations (rappels, poursuites, et frais de poursuites, etc.) seront à la charge du locataire.

## **Article 10 - OCCUPATION DES LIEUX**

Le locataire est autorisé à sous-louer les biens objets des présentes dans le cadre de la réglementation relative aux résidences sociales.

En cas de sinistre, le locataire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction ou aux réparations, même si celles-ci devaient durer plus de quarante jours. Il pourra seulement suspendre le versement du loyer, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

En cas de difficulté majeure du locataire, celui-ci et le propriétaire uniront leurs démarches pour contribuer au relogement des résidents.

## **Article 11 - REPARATIONS**

Le propriétaire doit procéder aux grosses réparations et aux travaux de gros entretien de l'immeuble tels que définis par l'article 606 du Code Civil et suivant répartition de la « grille n°1- article 606 du code civil » annexée.

Tous autres réparations et entretiens sont à la charge exclusive du locataire, quelle que soit l'état de vétusté de l'élément du bâti ou d'équipement.

Si des éléments techniques tels que : ascenseurs, VMC, chaufferie, antenne, monte-charge, monte-handicapé, etc., font partie des équipements installés dans les lieux loués, le preneur s'engage à passer un contrat d'entretien avec un prestataire de service.

Le contrat sera passé directement entre le prestataire de service et le preneur. VILLEO interviendra audit contrat pour agréer le prestataire de service.

Le locataire devra jouir des lieux de manière raisonnable et sera tenu de laisser visiter ceux-ci, sur simple demande, par le propriétaire ou son représentant dûment habilité.

Les parties conviennent que les locaux feront l'objet, tous les trois ans, à la date anniversaire des présentes, d'une visite commune afin de constater le bon état des lieux et leur entretien effectif par le locataire.

Le défaut d'entretien sera considéré comme un manquement aux obligations du locataire et une cause de résiliation du bail, invocable exclusivement par le propriétaire.

La responsabilité et la gestion de tous éléments d'équipements seront placées sous la responsabilité du locataire qui en assurera la gestion.

VILLEO déclare que les locaux sont conformes aux normes en vigueur au jour de la signature des présentes, et s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes relevant de sa responsabilité, conformément à la « grille n°1 – article 606 du code civil » annexée.

Le locataire s'engage à réaliser les travaux de mises aux normes relevant de sa responsabilité. Il s'engage de plus à fournir, sur simple demande de VILLEO, tous les justificatifs (factures, marchés de travaux, PV de réception etc...) de ces travaux.

Les mises aux normes, quand elles relèvent du propriétaire, constituent un investissement supplémentaire, de ce fait, le loyer intégrera les charges financières s'y afférant dans les conditions définies à l'article 3-2.

Le preneur s'engage à respecter tous les règlements afférents à son activité et à prendre toutes dispositions à cet effet, étant précisé que toutes nuisances qui seraient portées à la connaissance du bailleur feraient l'objet d'une mise en demeure immédiate et dans l'hypothèse où le preneur ne prendrait pas immédiatement et sans délai les mesures pour y remédier, d'une action en résiliation.

## **Article 12 – AMENAGEMENT DES LIEUX**

Le locataire ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement d'ouvertures supplémentaires dans les lieux sans le consentement préalable, exprès et par écrit du propriétaire. Ce consentement s'appuiera sur la présentation, par le preneur, d'une description technique des travaux illustrée par des plans cotés. Le bailleur devra en outre agréer dans les mêmes termes que ci-dessus l'architecte choisi par le preneur.

Lesdits travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et effectués aux frais du locataire sous son entière responsabilité, sous le contrôle éventuel d'un architecte ou d'un bureau d'études.

Les travaux effectués resteront, à l'expiration du contrat de location, propriété de VILLEO sans qu'une indemnité puisse être demandée à ce titre.

Lors du consentement préalable du propriétaire à la réalisation des travaux, il sera précisé par écrit et au cas par cas si une remise en état est posée comme condition d'acceptation de ces travaux par VILLEO.

Les surcoûts éventuels pour la remise en état à la charge du bailleur et résultant de ces transformations seront à la charge du locataire. Il en sera de même des modifications éventuelles des installations initiales qui s'avèreraient nécessaires.

## **Article 13 – GESTION DES SERVICES**

Le locataire, signataire du présent contrat de location, aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (logements, services collectifs, etc.) fonctionnant dans les lieux loués.

Le locataire s'engage par ailleurs à respecter les stipulations mises à sa charge par la convention établie en application de l'article R 353-161 du Code de la Construction et de l'Habitation et permettant aux occupants de bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

## **Article 14 - ASSURANCES**

Le locataire fera son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs et des recours des tiers.

Le locataire souscrira une police d'assurance couvrant les risques locatifs conformément aux articles 1302, 1732, 1734 et 1735 ( incendie) du Code Civil dans le cas où la responsabilité du preneur se trouve engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis, ainsi que pour les risques de dégâts des eaux, risques divers, le mobilier et les équipements de VILLEO.

Le locataire souscrira une police d'assurance garantissant une indemnisation sur le coût de la reconstruction à l'identique en valeur neuf.

Le propriétaire souscrira une police couvrant sa responsabilité civile en tant que bailleur.

Le locataire fournira les justificatifs des polices souscrites le jour de la conclusion des présentes, puis, chaque année, sur simple demande du bailleur.

## **Article 15 - FOURNITURE ANNUELLE DE DOCUMENTS**

Le locataire s'engage à communiquer chaque année au propriétaire un exemplaire du compte administratif du CCAS avec sa délibération d'approbation par le Conseil d'Administration de cet établissement.

## Article 16 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité de la présente convention est soumise aux conditions suspensives suivantes :

Financement :

- Obtention d'un Prêt Locatif Aidé Intermédiaire (PLAI) et d'une décision de financement de l'Etat ou de son délégataire, ouvrant droit à la défiscalisation (TVA à 5,5 %) au profit de VILLEO d'un montant et des conditions au minimum conformes au prix de revient et au plan de financement prévisionnel ci-joint.
- Obtention d'une subvention d'état pour les PLAI de 1 048 008 €
- Obtention d'une subvention de Dijon Métropole de 500 000 €
- Obtention d'un prêt d'Action Logement de 270 000 €
- Obtention par VILLEO des autorisations administratives (permis de construire et permis de démolir) purgés des recours des tiers.

## Article 17 – RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention pourra être résiliée de plein droit en cas de manquement grave, défaut d'exécution, violation par l'une ou l'autre des parties des clauses et conditions de la présente convention dans un délai d'un mois après une mise en demeure d'avoir à exécuter les obligations restées infructueuses.

## Article 18 - PIECES ANNEXEES AUX PRESENTES

- Tableau des surfaces prévisionnelles
- Plans et façade –stade esquisse
- Prix de revient et plan de financement prévisionnels
- Grille de répartition des obligations de réparation et d'entretien entre le propriétaire et le locataire

Lors de la fin de la réalisation de l'opération seront annexés :

- Convention APL
- Etat des lieux contradictoire
- Plan de financement définitif

Fait à DIJON,

Le 20/06/2018

en 2 exemplaires originaux sur 7 pages, annexes non comprises.

Le président du CCAS  
François REBSAMEN,

Madame B.GAULARD  
Directeur Général de VILLEO

Par délégation, sa Vice-Présidente  
Françoise TENENBAUM



**VILLEO**  
Maîtrise d'Ouvrage Locative  
28, bld Clemenceau - BP 303012  
21003 DIJON  
Tél : 03 80 68 28 17