

DELEGATION DE Monsieur Nicolas BRUGERE

D-2014/539

Délibération 2012/88 du 5 mars 2012. Convention de location pour le lieu d'accueil et de loisirs pour personnes âgées du Petit Trianon. Office Public de l'Habitat Aquitanis. Abrogation. Autorisation

Monsieur Nicolas BRUGERE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa politique à destination des seniors, la Ville de Bordeaux et son CCAS ont lancé en 2012 une vaste opération d'aménagement d'une plateforme de services pour personnes âgées sur le site de Petit Trianon au Grand Parc.

Cette opération est pilotée par l'Office Public de l'Habitat Aquitanis, qui assume la maîtrise d'ouvrage de la reconstruction sur le site. Elle a débuté au premier trimestre de l'année 2012, avec pour objectif une livraison du bâtiment en juin 2014. Elle comprend, outre la création de vingt logements sociaux à loyers intermédiaires et d'une agence de gestion Aquitanis, un pôle gérontologique composé de:

- un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de 50 lits (EHPAD),
- une résidence service de 25 logements,
- un pôle dédié aux seniors (locaux d'activités et d'animations, ...)

Il était prévu initialement que la partie « hébergement » du pôle gérontologique (résidence-service et EHPAD) serait gérée par le C.C.A.S, qui en confierait la gestion à un délégataire, tandis que l'ensemble des services de restauration et d'animation (pôle senior et locaux associatifs) devait être confiée aux services de la Direction du Pôle Senior de la Ville.

AQUITANIS, le CCAS et la Ville de Bordeaux se sont donc rapprochés en 2012, afin de formaliser par convention la location de l'ensemble immobilier précité. Deux conventions distinctes ont donc été conclues à cette occasion :

- une convention à destination du CCAS pour les locaux de la résidence-services et de l'EHPAD, qui a été approuvée par le Conseil d'Administration le 28 février 2012,
- une convention à destination de la Ville de Bordeaux pour le « lieu d'accueil et de loisirs dédiés aux seniors » (services annexes - restauration et animation), qui a été approuvée par le Conseil Municipal du 5 mars 2012.

Au vu de « l'imbrication » de ces deux espaces, il a été décidé en 2013 de confier également la gestion des services annexes (animation et restauration) au délégataire qui serait retenu par le CCAS, afin de créer une cohérence des espaces entre eux et permettre aux candidats de présenter un projet d'établissement (EHPAD et résidence-service) ouvert sur le quartier. Une option a donc été prévue en ce sens dans le cahier des charges de la délégation de service public.

Le 30 janvier 2014, le Conseil d'Administration du CCAS a porté son choix sur la candidature de l'association LOGEA comme délégataire de la gestion de l'EHPAD et de la résidence-service et a décidé, en lien avec la Ville de Bordeaux, de lever l'option concernant la gestion des services annexes dans la délégation de service public.

Compte tenu de cet appel, il est devenu nécessaire d'harmoniser les règles d'affectation des espaces tant vis-à-vis d'Aquitanis que Logéa, en assurant la maîtrise de tous les espaces du bâti par le CCAS en sa qualité de personne morale délégante.

Le Conseil d'Administration du CCAS a donc approuvé par délibération le 25 février 2014 les termes de la convention de location relative aux espaces dédiés aux services annexes (restauration et animation), sous réserve de l'abrogation de la délibération 2012/88 en date du 5 mars 2012 par la Ville.

En considération de ces éléments, je vous propose :

- d'abroger la délibération 2012/88 du 5 mars 2012 approuvant le projet de convention de location pour le lieu d'accueil et de loisirs pour personnes âgées du Petit Trianon,
- d'approuver l'augmentation annuelle de la subvention de fonctionnement du CCAS à hauteur du montant du loyer des services annexes (5 678,50 € mensuels - valeur janvier 2010), à compter de la date d'entrée dans les lieux jusqu'à la date de fin de cette convention,

ADOpte A L'UNANIMITE

M. BRUGERE. -

Dans le cadre de sa politique à destination des seniors la Ville de Bordeaux et son CCAS ont lancé en 2012 une opération d'aménagement d'une plateforme de services pour personnes âgées sur le site du Petit Trianon.

Cette opération est pilotée par Aquitanis. Elle a abouti à la construction :

d'un EHPAD, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, de 50 lits,

d'une résidence service de 25 logements,

d'un pôle dédié aux seniors pour diverses activités et la restauration.

Il était initialement prévu que la partie hébergement était prise en charge par le CCAS qui en confierait la gestion à un délégataire, et que l'ensemble des services d'animation et de restauration étaient confiés aux services de la Direction du Pôle Senior de la Ville.

De ce fait, Aquitanis, le CCAS et la Ville ont signé des conventions en 2012.

En 2013, au vu de l'imbrication, de l'interpénétration des deux espaces il est apparu plus cohérent de confier l'ensemble des services au même délégataire.

Début 2014 le conseil d'administration du CCAS a porté son choix sur LOGEA comme délégataire.

Donc aujourd'hui il est nécessaire d'harmoniser les règles d'affectation des espaces.

Cette délibération vous propose :

D'une part d'abroger la délibération du 5 mars 2012 entre Aquitanis et la Ville de Bordeaux concernant le lieu d'accueil et de loisirs ;

D'autre part d'approuver la subvention de fonctionnement de ce lieu d'accueil et de loisirs.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Y a-t-il des observations sur cette proposition ? Je n'en vois pas.

Pas d'oppositions ?

Pas d'abstentions ?

Je vous remercie.



RECUE
09.03.12
BORDEAUX



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 06/03/12

Reçu en Préfecture le : 9/03/12 .
CERTIFIÉ EXACT.

Séance du lundi 5 mars 2012
D-2012/88

Aujourd'hui 5 mars 2012, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIQUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Sylvie CAZES, Madame Sarah BROMBERG, Madame Martine DIEZ, Madame Béatrice DESAIGUES, Monsieur Pierre HURMIC

Projet de convention de location pour le lieu d'accueil et de loisirs pour personnes âgées du Petit Trianon. Office Public de l'Habitat Aquitanis. Décision. Autorisation.

Madame Véronique FAYET, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa politique à destination des seniors, la Ville de Bordeaux a lancé une vaste opération d'aménagement d'une plateforme de services pour personnes âgées sur le site de Petit Trianon au Grand Parc. Cette opération est pilotée par l'Office Public de l'Habitat Aquitanis, qui assume la maîtrise d'ouvrage de la reconstruction sur le site. Elle comprendra, outre la création de 20 logements sociaux à loyer intermédiaires et d'une agence de gestion Aquitanis, un pôle gérontologique composé de :

- un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de 50 lits (EHPAD) ;
- une résidence composée de 25 logements (EHPA) pour personnes âgées ;
- un lieu d'accueil et de loisirs pour personnes âgées (club ou atelier) et des locaux associatifs.

L'EHPAD et l'EHPA ne relèvent pas d'une création d'établissement, mais constituent un transfert du Logement Foyer Plein Ciel (75 logements), qui est implanté actuellement sur la commune de Mérignac. Cette relocalisation sur le territoire bordelais sera accompagnée d'une médicalisation partielle de l'établissement. En effet, le Logement Foyer, structure intermédiaire entre un logement autonome de type EHPA et un EHPAD, a officiellement disparu depuis le décret du 9 mai 2007, qui impose aux établissements concernés une transformation soit en EHPA, soit en EHPAD.

Les différentes composantes programmatiques sont réunies en un bâtiment principal situé rue Jean Artus, qui regroupe les zones d'accueil au rez-de-chaussée (accès EHPA / EHPAD, un lieu d'accueil et de loisirs pour personnes âgées, accès logements et agence Aquitanis). Le volume est séparé en deux verticalement avec d'un côté les niveaux d'EHPA et d'EHPAD qui se superposent, et de l'autre les logements qui surplombent l'agence Aquitanis.

La partie hébergement du pôle gérontologique (EHPA et EHPAD) sera gérée par le C.C.A.S, qui en confiera la gestion à un délégataire privé, tandis que l'ensemble des services de restauration et d'animation (lieu d'accueil et de loisirs pour personnes âgées et locaux associatifs) seront confiés aux services de la Direction du Pôle « Seniors » de la Ville. Deux conventions de location sont donc e projet :

- une convention à destination de la Ville de Bordeaux pour les locaux du Pôle « Seniors » ;
- une convention à destination du CCAS pour les locaux de l'EPA et de l'EHPAD, qui sera proposée à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 28 février 2012.

Les travaux de reconstruction débiteront au cours du premier trimestre de l'année 2012 avec pour objectif une livraison du bâtiment à la fin du troisième trimestre 2014. Une ouverture d'un lieu d'accueil et de loisirs pour personnes âgées est donc envisageable en septembre 2014 sous réserve des retards éventuels. La Ville devra s'acquitter d'un loyer à compter de son entrée dans les lieux.

En considération de ces éléments, je vous propose :

- d'approuver les termes du projet de convention de location avec l'Office Public de l'Habitat (OPH) Aquitanis,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention.

La dépense associée sera imputée sur le budget de la direction du Pôle « Seniors » de la Mairie de Bordeaux, Fonction 61, nature 6132 à compter de l'entrée dans les lieux prévue sous réserve de retards éventuels en septembre 2014.

RECUEIL
DES
DÉLIBÉRÉS

ADOpte A L'UNANIMITE

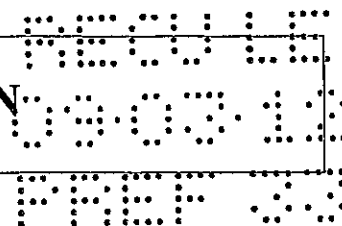
Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 5 mars 2012

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Véronique FAYET



CONVENTION DE LOCATION



ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

AQUITANIS - Office Public de l'HABITAT (O.P.H.) de la Communauté Urbaine de Bordeaux, établissement public à caractère industriel et commercial, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro B.398.731.489, dont le siège social est sis 94 cours des Aubiers - BP 239 - 33028 BORDEAUX CEDEX, représenté par Monsieur Bernard BLANC, dûment habilité à cet effet, par délibération du Conseil d'administration en date du 04 juillet 2008, reçue à la Préfecture de la Gironde, le 8 juillet 2008, dont copie ci-jointe, agissant en qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommé "bailleur", d'une part,

ET

La Ville de BORDEAUX, collectivité territoriale, représenté par M. Alain JUPPÉ, Maire de Bordeaux, habilité en vertu de la délibération N° 2012 du 5 mars 2012, reçue en préfecture le

Ci-après dénommée "preneur", d'autre part,

EXPOSE

AQUITANIS envisage de réaliser la construction d'un ensemble immobilier, sur la commune de Bordeaux, Rue Jean ARTUS.

Au sein de cet ensemble immobilier, sera édifié un lieu d'accueil et de loisirs pour personnes âgées, d'une surface d'environ 460 m², occupé par la Ville de Bordeaux et ouvert aux personnes âgées du quartier ainsi qu'aux résidents de l'EHPA et de l'EHPAD voisins.

La Ville de Bordeaux y hébergera également, le cas échéant, les locaux de l'Association APALPA.

AQUITANIS et la Ville de BORDEAUX se sont rapprochés afin que la location des équipements précités soit confiée à cette dernière, dans les conditions prévues aux termes de la présente convention.

EN CONSÉQUENCE, IL A ÉTÉ CONVENU DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, l'immeuble, propriété d'AQUITANIS, qui sera édifié à BORDEAUX, Rue Jean Artus.

Cet immeuble sera constitué d'un bâti offrant une surface totale d'environ 460 m² et sera composé d'un espace d'accueil, de bureaux, de sanitaires, d'un vestiaire, d'une salle polyvalente et d'un snack.

Le tout tel que défini dans le dossier de demande de permis de construire N°033 063 11 Z0092 dont l'arrêté et ses annexes sont ci-joints annexés.

Enfin, un jardin et une cour jouxteront l'immeuble objet des présentes. Ces derniers sont inclus dans la location. Toutefois, le Preneur en aura la jouissance partagée avec le preneur de l'EHPAD et celui de l'EHPA qui occupent un immeuble voisin. A ce titre, le Preneur la Ville de Bordeaux objet des présentes, ainsi que celui de l'EHPAD et celui de l'EHPA précités, feront leur affaire personnelle de la répartition des frais d'entretien de ces cour et jardin, de sorte que le Bailleur ne puisse en être inquiété.

ARTICLE 2 : CADRE JURIDIQUE

Les parties conviennent expressément que la présente convention de location est régie non seulement par la législation applicable aux organismes d'habitations à loyer modéré telle que contenue dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) mais aussi par les dispositions du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF), ainsi que celles visées par le Code Civil relatives au louage de choses (CCiv), pour toutes celles de ses dispositions auxquelles il n'est pas dérogé et, entre autres, par les stipulations prises en vertu des articles 1101 et 1134 du Code Civil ci-après.

ARTICLE 3 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente sera caduque et donc de nul effet sans possibilité pour chaque partie de présenter une quelconque demande d'indemnité et/ou de dommages et intérêts, en cas de non-réalisation d'au moins une condition suspensive ci-après énoncée.

Seul le bailleur bénéficie de conditions suspensives, le preneur ayant indiqué qu'il n'y avait pas lieu d'en prévoir à son profit, ce qu'il reconnaît expressément.

Pour le bailleur :

- Obtention par AQUITANIS des subventions et/ou prêts (Banque et/ou CRAMA) permettant la réalisation de cette opération
- Obtention du permis de construire purgé du recours des tiers

Le bailleur s'engage expressément à tenir le preneur informé de la réalisation des différentes conditions suspensives.

Dès lors que les conditions suspensives seront levées, les parties conviennent que la présente convention de location s'appliquera.

Si les conditions suspensives ne sont pas réalisées à la date du 29 février 2012, la présente convention sera caduque ou pourra faire l'objet d'un avenant de prorogation si cette volonté est exprimée par les deux parties.

ARTICLE 4 : DESTINATION

Cet immeuble est destiné à être mis à la disposition du preneur pour un usage principal d'accueil des personnes âgées habitant le quartier ainsi que des résidents de l'EHPAD et l'EHPA, à qui il sera proposé animation et activités diverses.

Cette affectation ne pourra être modifiée sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

Ledit immeuble ne pourra en aucun cas être affecté directement ou indirectement à des activités à caractère politique ou religieux, qu'elles soient ou non exercées en association ou groupe organisé.

Le preneur s'engage dès son entrée dans les lieux, à occuper ces lieux suivant les modalités indiquées ci-après.

ARTICLE 5 : PÉRIODE INTERMÉDIAIRE

Une fois les conditions suspensives levées, le bailleur devra réaliser les travaux visés dans le permis de construire, préalablement à la livraison de ces locaux au preneur.

Les travaux débuteront au plus tôt au cours du premier trimestre de l'année 2012.
Les locaux devraient être livrés au preneur au plus tard à la fin du troisième trimestre 2014.

Si à cette date, les locaux ne sont pas livrés au preneur, les parties devront définir ensemble une nouvelle date de livraison selon l'état d'avancement du chantier et le planning des entreprises.

Le bailleur sera seul responsable du bien immobilier pendant la période intermédiaire et souscrira toutes les assurances nécessaires à cette fin sans recours contre le preneur.

ARTICLE 6 : DATE D'ENTRÉE DANS LES LIEUX

Le bailleur précisera, par lettre adressée au preneur au moins deux mois avant, la date de prise de possession des lieux qui ne pourra pas en toute hypothèse, intervenir sans justification de la réception des travaux. Le bailleur transmettra au preneur une copie des procès-verbaux de réception faisant état d'éventuelles réserves.

La remise des clés sera formalisée contradictoirement entre les parties ; elle sera dûment datée et signée par le bailleur et le preneur.

En cas de défaillance de l'une des deux parties prenantes à cette formalité substantielle, celle-ci sera réalisée contradictoirement par exploit d'Huissier de Justice à la demande de l'autre partie et à la charge exclusive de la partie défaillante.

Le preneur prendra possession des lieux le jour de la remise des clés de l'immeuble donné à bail par la présente. Il en sera responsable et devra justifier auprès du bailleur de la souscription des assurances inhérentes.

Il est rappelé que l'ouverture de l'établissement est conditionnée à l'obtention de l'avis favorable de la commission de sécurité. Le passage de cette dernière est lui-même conditionné par la mise en place des équipements et mobiliers intérieurs relevant de la responsabilité du preneur, à ses frais.

Dès lors, cette mise en place des équipements et mobiliers intérieurs interviendra à partir de la prise de possession des lieux et avant le passage de ladite commission.

Par ailleurs, il est rappelé également que l'exploitation de l'établissement est soumise à l'obtention de l'avis favorable de la commission de conformité dont le preneur fait son affaire sans que cela puisse être opposable au bailleur, sous réserve des équipements qui concernent la maîtrise d'ouvrage et qui, par conséquent, relèvent de la responsabilité du bailleur.

ARTICLE 7 : DATE DE PRISE D'EFFET

La présente prend effet à compter du jour de la prise de possession des lieux telle que définie à l'Article 5 et 6, constatée par la remise des clés comme précisé ci-avant.

La date de prise d'effet fera l'objet de la signature d'un avenant qui précisera notamment le montant du loyer mensuel actualisé applicable (cf Article 9 – 1) - a).

En cas de défaillance de l'une des deux parties prenantes à cette formalité substantielle, l'état des lieux sera réalisé par un Huissier de Justice à la demande de la plus diligente et à la charge exclusive de la partie défaillante.

Les anomalies cachées et/ou les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées par le bailleur lors de la réception de l'immeuble donné à bail, devront être signalées au bailleur par le preneur dans un délai de trois (3) mois, sous peine d'engager sa responsabilité.

Pendant le premier (1er) mois de la période de chauffe, le preneur pourra demander que l'état des éléments de chauffage soit mis à jour.

Le bailleur, après vérification, prendra les mesures nécessaires dans le cadre des garanties de parfait achèvement et autres.

ARTICLE 8 : DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée égale de QUARANTE QUATRE (44) ans.

Les parties conviennent expressément de se rapprocher pour déterminer leurs intentions quant au sort de ce bien au moins DOUZE (12) mois avant l'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, le preneur aura la faculté, à tout moment, de mettre fin à la présente en prévenant le bailleur au moins douze (12) mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Dans ce cas, il devra verser au bailleur, la somme représentative de deux (2) ans de loyer en cas de résiliation dans les dix (10) premières années d'exécution de la présente, d'un (1) an de loyer en cas de résiliation entre la onzième (11^{ème}) et la trentième (30^{ème}) année et de six (6) mois de loyer en cas de résiliation après la trentième (30^{ème}) année.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance de cette condition et déclare l'accepter purement et simplement.

Le bailleur n'usera de cette possibilité que dans le cas où le preneur ne respecterait pas ses obligations contractuelles et dans les mêmes conditions de forme et délai.

ARTICLE 9 : CONDITIONS FINANCIERES

1 / LOYER MENSUEL - ACTUALISATION - INDEXATIONS

La présente est consentie moyennant un loyer mensuel dû par le preneur au bailleur qui commencera à courir à compter de la date d'entrée dans les lieux, calculé sur la base du prix de revient prévisionnel et du plan de financement prévisionnel de l'opération.

Le loyer mensuel s'élève à la somme de **CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (5.678,50 Euros)**, valeur janvier 2010, qui constitue le prix de base fixé entre le bailleur et le preneur.

Ce loyer est exprimé hors taxe et subira les évolutions de la fiscalité applicable.

• 1-a) Actualisation

Ce prix devra être actualisé pour être applicable à compter du jour de l'entrée dans les lieux du preneur. Il sera précisé au preneur par le bailleur par avenant (cf article 7 ci-dessus).

Dans la mesure où le plan de financement est amélioré, ce prix pourra être revu à la baisse, par contre, si le coût de réalisation de cette opération évolue à la hausse, le loyer sera revu à la hausse d'un commun accord ou bien l'ensemble du projet sera revu pour entrer dans le plan de financement initial.

A partir de l'ordre de service de démarrage des travaux, tous travaux supplémentaires demandés par le preneur pourront faire l'objet d'une revalorisation de loyer afin de respecter les conditions de faisabilité financière initiales.

Dans les quatre (4) mois qui précèdent la date de prise de possession, aucune demande ne sera prise en compte.

- 1-b) Indexation

Ce loyer annuel sera indexé en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Cet indice est publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base à retenir pour le calcul de cette indexation sera celui connu à la date d'entrée dans les lieux.

Le montant du loyer annuel sera indexé, de plein droit, en tenant compte de l'indice de base défini à l'alinéa précédent précité et du dernier indice de référence des loyers connu à chaque date d'anniversaire de prise d'effet de la présente.

Si la publication de cet indice devait être interrompue, il serait fait application de l'indice de substitution légal ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants.

Le premier appel de loyer sera revalorisé en tenant compte des dispositions du présent article.

A l'issue de l'année de parfait achèvement, un avenant sera établi afin de préciser le montant du loyer annuel définitif sur la base du prix de revient et du plan de financement définitif de l'opération.

2 / CHARGES D'EXPLOITATION

Le preneur reconnaît avoir la responsabilité entière et exclusive de la souscription et de gestion de tous les abonnements nécessaires à l'exploitation des lieux.

Il est ici précisé que, dans le cas où le bailleur autoriserait le preneur à entrer dans les lieux avant la prise d'effet de la présente convention et ce, à titre exceptionnel, pour lui permettre de procéder à ses aménagements dans les locaux, ce dernier s'engage à rembourser, à première demande du bailleur, le prorata de sa consommation pour les diverses factures de fluides.

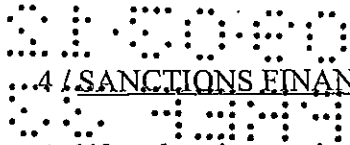
Eu égard à la loi n° 2006-1537 du 07 décembre 2006 relative au secteur de l'énergie, le preneur désirant opter au tarif libre s'agissant de l'électricité et/ou du gaz, devra en informer le bailleur et lui communiquer les coordonnées du fournisseur, comme en cas de changement de tous fournisseurs.

Il souscrira également tous les abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention, à l'exception du bâti d'une part et, des équipements faisant corps avec ce bâti car scellés et constitutifs de dépenses d'investissement d'autre part.

3 / MODALITÉS DE PAIEMENT

Le loyer est payable au siège social du bailleur ou à tout autre endroit désigné au preneur par le bailleur.

Le preneur s'engage à payer le loyer défini au 1) de l'Article 9, au bailleur, par mandat sous un délai de 30 jours mensuellement et à terme échu.



4 / SANCTIONS FINANCIERES

A défaut de paiement du moindre loyer, charges et accessoires à leur échéance exacte, et dix (10) jours après l'envoi au preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit au taux de 2,5 % et ce, indépendamment de tous dommages et intérêts, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

Si le preneur met fin à la présente avant son terme, ce dernier reconnaît expressément et s'engage à verser au bailleur, la somme représentative de deux (2) ans de loyer en cas de résiliation dans les dix (10) premières années d'exécution de la présente, d'un (1) an de loyer en cas de résiliation entre la onzième (11^{ème}) et la trentième (30^{ème}) année et de six (6) mois de loyer en cas de résiliation après la trentième (30^{ème}) année.

ARTICLE 10 : CONDITIONS GÉNÉRALES DE LOCATION

La présente est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment selon celles ci-après énoncées, que le preneur s'engage à exécuter et à accomplir, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyers si ce n'est que dans les cas prévus ci-après.

A / PRISE DE POSSESSION - JOUISSANCE - MODALITÉS D'EXPLOITATION

1 / Entrée en jouissance

Le preneur occupera les lieux paisiblement et suivant la destination qui lui a été donnée par la présente.

Conformément à l'article 1728 du Code Civil, le preneur devra veiller en bon père de famille à la garde et à la conservation du bien loué et de ses équipements.

2 / Respect des prescriptions administratives et autres

Après l'entrée en jouissance, le preneur fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative requise en vue de l'exercice de ses activités dans les lieux loués de façon que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur et à leurs évolutions éventuelles, et afférentes à son activité.

Il devra ainsi satisfaire à ses frais à toutes charges et conditions d'hygiène de la ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité, d'hygiène et de sécurité applicables aux activités qu'il entend exercer dans les lieux, et notamment la réglementation relative aux établissements recevant du public et à la sécurité-incendie, et acquittera à leur échéance toutes contributions personnelles ainsi que toutes taxes assimilées de telle façon que le bailleur ne puisse être inquiété à leur sujet.

3 / Obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession.

Sauf consentement exprès du bailleur, il est interdit au preneur de concéder la jouissance de l'Etablissement dans son ensemble, à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou onéreux.

Le preneur fera son affaire personnelle de tout mobilier nécessaire à l'exercice de son activité.

4 / Impôts - Taxes et redevances

Le preneur s'engage expressément, le cas échéant, à rembourser au bailleur, sur justificatif, la Taxe d'Ordures Ménagères (TOM).

Le preneur devra acquitter toutes contributions ou taxes, toutes charges de ville, de police, de voirie dont les résidents sont ou pourraient être tenus de manière à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété.

Au cas où la réglementation viendrait à évoluer de sorte que le bailleur serait tenu d'appliquer la taxe à la valeur ajoutée (TVA) sur les loyers appelés, le preneur s'engage expressément à la régler au bailleur.

5 / Emplacements disponibles

Avec l'accord préalable du preneur sollicité expressément, la faculté est laissée au bailleur de mettre à disposition des emplacements de l'immeuble inutilisés par le preneur (terrasse, locaux en comble, toitures etc..) pour des locations ponctuelles de téléphonies mobiles et/ou autres, sans que le preneur ne puisse ni prétendre à aucune indemnité ni à diminution de loyers.

Le bailleur prendra en charge l'ensemble des travaux inhérents.

B / ENTRETIEN - TRANSFORMATION - INTERVENTIONS DIVERSES

1 / Entretien des lieux loués

Le preneur devra entretenir les lieux loués.

Le preneur devra notamment assurer pendant toute la durée de la présente, l'entretien et la réparation de tous éléments additionnels apportés pour l'usage des lieux, de toutes fermetures, portes, vitrages, serrureries générales, stores, réparations des sols, canalisations, robinetteries, installations électriques et de gaz, compteurs, descentes et évacuations installations sanitaires, de même que le remplacement de tous appareils liés à l'exploitation de l'Etablissement, les énonciations ci-dessus étant indicatives et non limitatives.

Le bailleur, à l'exclusion des travaux portant sur tous éléments additionnels apportés pour l'usage des lieux par le preneur et visés ci-dessus, est tenu aux grosses réparations portant sur le gros œuvre, le clos et couvert découlant de l'article 606 du Code Civil, et aux seules conditions que :

- les désordres mettent en cause l'intégrité du gros œuvre ou affectent la structure du bien loué, de façon telle que le bien devient impropre à son usage ou à sa destination,
- les désordres ne résultent pas d'une mauvaise utilisation du bien car dans ce cas, les travaux seront à la charge du preneur.

S'agissant des équipements et notamment des réseaux de distribution d'eau chaude, de chauffage et des radiateurs, il est prévu que le preneur prenne à sa charge toutes les dépenses d'entretien et de remplacement de matériels.

Cependant, dans la mesure où le bailleur souscrirait les contrats d'entretien des équipements visés à la ligne précédente, il assumerait et prendrait à sa charge le coût ainsi que le suivi et la gestion de la garantie totale (P3), et facturerait au preneur les frais liés à l'entretien qui incombent à ce dernier (type P1; P2; fluides, conduites d'installation...). Etant ici précisé que le bailleur ne facturera au preneur ni la mise en place de ces contrats (appels d'offres, consultations, ...) ni leur suivi et gestion.

Cette clause prévaudra sur la précédente dès lors que les parties en seront d'accord et tant qu'elles le resteront.

Dans ce cadre, le preneur signalera dans les meilleurs délais au bailleur tout désordre qui pourrait exiger des réparations à la charge du bailleur et telles que précisées ci-dessus. Dans le cas où le bailleur devrait faire exécuter de telles réparations, le preneur les subira sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

2 / Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur s'engage à laisser réaliser tous travaux que le bailleur estimerait nécessaire de faire exécuter, sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur 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.

Le preneur devra déposer, sans délais, à ses frais, tous coffrages et décorations, agencement, enseignes, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution de tous travaux incombant au bailleur.

3 / Travaux de mise en conformité

Le preneur supportera, à ses frais, la charge de tous travaux liés à son activité dont l'exécution dans les lieux loués découle des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, sécurité, salubrité, accueil du public... et d'une façon générale de toute réglementation existante ou future découlant tant des locaux présentement loués donnés à bail que des activités qui y sont exercées.

D'un commun accord entre les parties, le bailleur pourra prendre à sa charge le coût ainsi que le suivi de ces travaux de conformité en refacturant ensuite au preneur, par voie d'avenant, le montant résultant des travaux qui incombent à ce dernier.

Etant précisé que les travaux concernant le bâti d'une part et, les équipements faisant corps avec ce bâti car scellés et constitutifs de dépenses d'investissement d'autre part, sont à la charge du bailleur.

4 / Travaux de réhabilitation

A la demande du preneur, le bailleur pourra procéder à une réhabilitation de l'immeuble sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Pendant la période des travaux, le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyers.

A l'issue des travaux de réhabilitation réalisés par le bailleur, le montant des travaux y compris toutes les dépenses et honoraires liés aux prestations fournies par le bailleur, y compris ses propres honoraires de conduite d'opération, seront intégrés au coût de revient actualisé de l'immeuble (montant initial

de l'opération actualisé plus coût final de la réhabilitation). Ce coût servira de base au nouveau calcul du loyer tel que défini à l'Article 9/A ci-dessus.

Les annuités relatives aux emprunts contractés par le bailleur en vue de la réhabilitation seront également intégralement répercutées dans le loyer.

5 / Transformations et améliorations par le preneur

Sauf consentement préalable et écrit du bailleur, le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, ni poser d'antennes paraboliques.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un homme de l'art compétent, désigné d'un commun accord entre les parties et, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

6 / Signalétique

Toute signalisation extérieure, installation de store, bannes, marquise ou enseigne (lumineuse ou non) de même que tout objet de saillie sur la façade de l'immeuble est subordonnée au consentement préalable du bailleur, de même le cas échéant qu'à l'obtention par les soins du preneur de toute autorisation administrative.

7 / Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, en tous temps, ses représentants ou son architecte et tous les entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

8 / Raccordement au chauffage urbain

Dans l'hypothèse où le bailleur aurait la possibilité de procéder au raccordement de l'immeuble au chauffage urbain, le preneur s'engage, d'une part, à laisser réaliser les travaux nécessaires et, d'autre part, à y raccorder l'immeuble objet de la présente dès l'achèvement de ces travaux.

Le tout, sous réserve que l'immeuble n'y ait pas déjà été raccordé par le bailleur préalablement à l'entrée en jouissance. Dans ce cas, le Preneur s'engage à conserver ce système de chauffage.

C / RESPONSABILITÉS - RENONCIATION A RECOURS

1/ Interruption dans les services collectifs ou prestations

Le bailleur ne pourra être rendu 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 bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions. En conséquence, le preneur ne pourra réclamer ni indemnité, ni diminution de loyers en ces cas.

2 / Réclamation des tiers ou contre des tiers - Renonciations à recours

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant et d'une façon générale de tout dommage causé du fait de son exploitation par lui-même, son personnel ou les personnes occupantes.

.. Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci
.. serait tenu de les lui rembourser sans délai.

.. Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués, notamment en cas de
.. vol, de cambriolage ou de vandalisme, et de tous troubles de jouissance causés par tous occupants
.. de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles
sans que la responsabilité du bailleur ne puisse être recherchée. En conséquence, le preneur ne pourra
réclamer ni indemnité, ni diminution de loyers en ces cas.

Le preneur renonce expressément à solliciter une indemnité ou diminution de loyers en cas d'humidité
ou d'inondation provenant d'infiltrations d'eau ou de rupture de conduites pour quelque cause que ce
soit, à l'exception de celle susceptible d'être imputée au propriétaire.

3 / Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de l'immeuble donné à
bail ; le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements
dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

4 / Gestion des services

Le preneur reconnaît expressément qu'il :

- reste le seul responsable, notamment, de la sécurité des personnes qu'il héberge, de l'hygiène et de la sécurité alimentaire ainsi que de son personnel ;
- est civilement responsable des dommages causés et/ou subis aux occupants et/ou à son personnel ainsi que de leur surveillance, en application des articles 1134 et 1147 du Code Civil ;
- pourra être tenu responsable des dommages subis et/ou causés par les occupants et /ou son personnel, 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 ;
- a la responsabilité entière et exclusive de tous les services et activités fonctionnant dans les lieux, 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 ;
- a la responsabilité entière et exclusive de la souscription et de gestion de tous abonnements nécessaires à l'exploitation des lieux tels que précisés à l'Article 8/A/2 ci-dessus ;

Dès lors, en aucun cas, le bailleur ne pourra être tenu responsable de tous manquements aux obligations du fait du preneur.

D / ASSURANCES

1 / Exploitation

Le preneur fera son affaire personnelle :

- des risques afférents à ses biens propres et aménagements (meublier, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et remplacement desdits biens...) dans les lieux loués, objet de la présente,
- de sa responsabilité civile à l'égard des voisins et des tiers, des occupants et du bailleur,
- et d'une manière générale, de tous risques liés aux incendies, explosions, vols, foudre, bris de glace, dégâts des eaux, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers, des résidents et du bailleur, et ce, de manière à ce que le bailleur ne soit nullement inquiété.

Le preneur devra en justifier à toute réquisition du bailleur, sous peine de résiliation de la présente.

De convention expresse, les indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, à concurrence du montant des travaux dont la réalisation incombe à ce dernier, (hormis les indemnités correspondant au mobilier fourni par le preneur), la présente valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues, déduction faite du montant des sommes revêtant un caractère de perte d'exploitation et nécessaires au preneur pour assurer sa mission.

2 / Travaux d'aménagement ou transformations

Le preneur devra contracter les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tous chantiers relevant de sa responsabilité, de même, selon la nature des travaux exécutés au titre des garanties biennales et décennales dans le cadre des dispositions de la loi du 04 janvier 1978 ou de toutes dispositions légales qui lui seraient substituées.

E / INFORMATION RÉCIPROQUE BAILLEUR ET PRENEUR

Le bailleur et le preneur s'engagent, réciproquement, à une information mutuelle comme suit :

- la communication au bailleur, à sa demande, des carnets d'entretien et contrats d'entretien des principaux équipements, rapports des Commissions de Sécurité, date de tout contact et observations des Administrations ;
- l'information du bailleur de toute prorogation et/ou dénonciation de toutes autorisations inhérentes à l'exercice de son activité ;
- l'information du bailleur de toute décision réglementaire et/ou administrative susceptible d'avoir un impact notamment sur la fermeture de l'établissement, la destination, la vocation, les caractéristiques et la sécurité de l'immeuble, ainsi qu'en ce qui concerne la population occupante, tout comme en cas de changement important d'activité ;
- une concertation relative aux plans de travaux (plans de patrimoine et d'entretien), périodique et formalisée, à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, au moins tous les six mois pendant les deux premières années suivant la prise de possession, puis annuelle à compter de la troisième année ;
- une information réciproque et concertation préalable sur l'impact à moyen terme des décisions prises en matière de toute modification de gestion, améliorations, investissement...
- des visites de contrôle des lieux, au moins annuelle. Les services techniques du bailleur effectueront une visite technique de l'ensemble des locaux en présence du preneur afin d'apprécier conjointement l'état de l'immeuble et les besoins d'interventions.

ARTICLE 11 : RESTITUTION DES LIEUX

1 / Etat des lieux - Réparations

Au départ du preneur, il lui appartient de restituer les locaux non seulement en bon état d'entretien et de réparations selon les obligations qui lui incombent en vertu de la présente, mais aussi vides de tous meubles et occupants.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, le jour de la restitution des clés. Il pourra être décidé, d'un commun accord entre les parties et au préalable, du concours d'un Huissier de Justice qui dressera alors par procès verbal, ledit état des lieux. Dans ce cas, les frais inhérents à l'intervention dudit Officier Ministériel seront partagés entre le bailleur et le preneur.

Dans le cas où, pour quelque cause que ce soit, l'état des lieux ne pourrait être établi contradictoirement entre les parties le jour de la restitution des clés, cette formalité substantielle devra être accomplie par un Huissier de Justice, dont les frais inhérents seront à la charge de la partie défaillante.

L'état des lieux mentionnera les réparations et travaux relevant de la responsabilité du preneur. Le coût de ces derniers sera déterminé au titre d'une indemnité compensatrice au profit du bailleur. Le montant des réparations sera établi par comparaison entre l'état des lieux entrant et l'état des lieux de sortie et sera fixé en tenant compte de l'usure normale des lieux.

Si le jour de la restitution des clés, le bien n'était pas vide de tous meubles et/ou occupants, le preneur sera redevable envers le bailleur d'une indemnité d'occupation journalière équivalente au coût du loyer journalier moyen du dernier exercice, calculée prorata temporis entre la date de fin de mise à disposition et la date de libération effective des lieux qui sera alors constatée par l'état des lieux réalisé par un Huissier de Justice aux frais du preneur.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations, installations et modifications auxquels le preneur aurait pu faire procéder en respect du formalisme visé à l'Article 10/B/5, resteront la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part.

En cas de non-respect par le preneur du formalisme visé à l'Article 10/B/5, le bailleur pourra demander au preneur, le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Dans ce cas, le preneur sera tenu de faire exécuter à ses frais exclusifs les travaux nécessaires et de réparer intégralement les dégradations susceptibles d'en résulter.

2 / Justification

Le preneur devra justifier préalablement à tout départ :

- du paiement des contributions directes ou indirectes découlant de ses activités dans les lieux loués,
- de la résiliation des divers abonnements souscrits par ses soins ainsi que du paiement des cotisations inhérentes.

ARTICLE 12 : TOLÉRANCES

Toutes tolérances, au sujet des conditions de la présente et de ses suites, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme une modification ou une suppression desdites conditions.

ARTICLE 13 : CLAUSES RÉSOLUTOIRES

1 / Défaut de paiement - Non-respect des obligations du preneur

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyers, des charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou de remboursements de frais et sous réserve des dispositions de l'article 9/A/4, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente, un (1) mois après un commandement de payer, ou/et sommation restés infructueux, la présente sera résiliée de plein droit après constatation judiciaire, et l'expulsion pourra intervenir sur simple Ordonnance de Référé.

Tous les frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du preneur et seront considérés comme supplément et accessoires du loyer.

Le bailleur reprendra le bien libre de tous occupants et le relouera à un preneur de son choix pour y exercer une activité qui pourra être différente de la présente. Si un preneur ayant une activité similaire et présentant un dossier correspondant aux attentes du bailleur se manifeste, ce dernier le privilégiera par rapport aux autres.

2 / Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par événement indépendant de la volonté du bailleur, la présente sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, les dispositions de l'article 1722 du Code civil s'appliqueront, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction partielle peut être imputée au preneur.

ARTICLE 14 : FRAIS

Les frais de la présente, y compris les honoraires, droit de timbres et enregistrement s'ils étaient requis, seront à la charge du bailleur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 15 : COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes et de ses suites seront soumis, en tant que de besoin, aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

ARTICLE 16 : DOCUMENTS ANNEXES

A l'exemplaire de la présente remis au preneur, sont annexés :

- * Le dossier relatif à l'état des risques naturels et technologiques.
- * Le plan de financement permettant la réalisation de cette opération.
- * Le planning prévisionnel de réalisation de cette opération.
- * L'arrêté de permis de construire et ses annexes
- * Les plans et descriptifs sommaires de la chose louée
- * La liste indicative des équipements ou travaux soumis à intervention du bailleur.

ARTICLE 17 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur en son siège social.

Fait en deux (02) exemplaires

Quinze (15) pages

A

Le

Le bailleur *



sur 17

Le preneur *

596

Page 16

ALUMES

* Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé".

ALUMES