

Au siège du conseil de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic 73100 Aix-les-Bains

NOMS ET PRENOMS	Présents (X)	Absents excusés	Pouvoir donné à
1. Marie Claire BARBIER		X	
2. Brigitte BARLET	X		
3. Danièle BEAUX-SPEYSER	X		
4. Renaud BERETTI		X	
5. Michelle BRAUER		X	
6. Mariétou CAMPANELLA	X		
7. Claire COCHET		X	
8. Jacques CONVERT		X	Christian MOUNIER
9. Gérard DILLENCHNEIDER	X		
10. Marina FERRARI		X	
11. David GAILLARD	X		
12. Nathalie GAMAIN		X	
13. Bernard GELLOZ	X		
14. Pascale GLOUANNEC	X		
15. André GRANGER	X		
16. Alain HOTIER	X		
17. Antoine HUYNH	X		
18. Agron KALLABA		X	
19. Myriam MONANGE	X		
20. Christian MOUNIER	X		
21. Julie NOVELLI		X	
22. Colette PIGNIER	X		
23. Edouard SIMONIAN	X		
24. Jean-Marc VIAL	X		
25. Guy WARIN	X		

Autres présents non votants :

Marie RENAUD

Muriel BORRELY-DUBINI

Olivier VERDENAL

Aurore FRAISSE

Fabienne FAVRE

Directrice du CIAS Grand Lac

Assistante de Direction du CIAS Grand Lac

Directeur financier

Chargée de mission budgétaire CIAS

Assistante administrative à la Direction du CIAS

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 26.09.2025

Un dossier de travail en tout point identique à celui transmis aux conseillers pour la tenue du conseil du 02 octobre 2025 a été transmis le 26 septembre 2025, ce dossier comprenant l'ordre du jour et les projets de délibérations, avec leurs annexes.

Aix-les-Bains, le 2 octobre 2025

La Vice-Présidente,
Danièle BEAUX-SPEYSER

la Secrétaire de Séance,
Brigitte BARLET



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex), dans le délai de deux mois à compter de sa publication (acte réglementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DEL18189-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025



CENTRE INTERCOMMUNAL
D'ACTION SOCIALE DE GRAND LAC

DÉLIBÉRATION

N° : 7 Année : 2025

Exécutoire le : 03 OCT. 2025

Publiée/Notifiée le : 07 OCT. 2025

Visée le : 07 OCT. 2025

ADMINISTRATION GENERALE

Contrat de location entre CRISTAL HABITAT et le CIAS de GRAND LAC pour l'EHPAD Les Fontanettes

Madame la Vice-Présidente rappelle que CRISTAL HABITAT a consenti au Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) de Chautagne, en date du 1^{er} décembre 2003, un bail à location à durée limitée portant sur l'EHPAD Les Fontanettes à Chindrieux.

Après la fusion de la Communauté d'agglomération du Lac du Bourget (CALB), de la Communauté de communes du canton d'Albens et de la Communauté de commune de Chautagne, le CIAS de GRAND LAC est devenu le gestionnaire de cet EHPAD.

À la suite des travaux de réhabilitation et d'extension de l'EHPAD Les Fontanettes, et après la signature d'un protocole d'accord entre CRISTAL HABITAT et le CIAS de GRAND LAC, les parties ont convenu de conclure un nouveau bail à location, qui se terminera le 30 novembre 2058.

S'agissant du contenu du bail susmentionné, l'ensemble immobilier, objet de celui-ci, est destiné à être géré en tant que résidence sociale ordinaire, devant accueillir des personnes âgées.

La location est consentie moyennant un loyer annuel de 101 915 € hors charges et hors impôts fonciers. Ce montant sera révisé, au vu du protocole d'accord signé entre les parties en date des 27 juin et 4 juillet 2024, par voie d'avenant, tenant compte du prix de revient définitif de l'opération de travaux de réhabilitation et d'extension et/ou de l'inflation des charges d'exploitation sous-jacente.

Le loyer est payé par mois et d'avance. Il fera également l'objet d'une révision annuelle en fonction de l'indice convenu entre CRISTAL HABITAT et le CIAS Grand Lac.

Le CIAS Grand Lac devra également s'acquitter de toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué, ainsi que toutes les autres taxes et impôts récupérables une fois par an.

Il convient d'autoriser le Président à signer le bail annexé à la présente délibération ainsi que tous les actes nécessaires à son exécution.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- AUTORISE le Président ou son représentant à signer le contrat de bail annexé à la présente délibération et tous les actes nécessaires à son exécution,

Aix-les-Bains, le 2 octobre 2025

La Vice-Présidente,
Danièle BEAUX-SPEYSER

La secrétaire de séance,
Brigitte BARLET

• Conseillers en exercice : 25
• Présents : 16
• Présents et représentés : 17
• Votants : 17
• Pour : 17
• Contre : 0
• Abstentions : 0
• Blancs : 0



Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB 195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025



CONTRAT DE LOCATION EHPAD Les Fontanettes à CHINDRIEUX

Entre les soussignés

La Société Cristal Habitat, société d'économie mixte locale, au capital de 89 048 708 euros, dont le siège social est à CHAMBERY (73000), 1 Place du Forum, Le Cristal, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 747 020 345, représentée par son Directeur Général, Monsieur Lucas BEAUJOLIN,

Ci-après désignée « Cristal Habitat » ou le « propriétaire »,

d'une part,

et

Le Centre Intercommunale d'Action Sociale de Grand Lac, enregistré sous le numéro de SIRET 267 303 428 00119 et dont le siège social est situé à AIX-LES-BAINS (74100), 1500 Boulevard Lepic, représenté par son Président Renaud BERETTI, dûment habilité par délibération du conseil d'administration en date du 2 octobre 2025,

Ci-après désignée « CIAS de Grand Lac » ou le « gestionnaire »,

d'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUI

L'OPAC de Chambéry, aux droits duquel se trouve désormais Cristal Habitat, a consenti au Centre Intercommunal d'Action Sociale de Chautagne, en date du 1^{er} décembre 2003, un bail à location à durée limitée portant sur la résidence Les Fontanettes sise à CHINDRIEUX. Le bail se terminera le 30 novembre 2058.

Suite à l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant fusion de la Communauté d'agglomération du Lac du Bourget, de la Communauté de communes du canton d'Albens et de la Communauté de commune de Chautagne, le Centre Intercommunal d'Action Sociale de Grand Lac est devenu le gestionnaire de cet EHPAD.

Suite aux travaux de réhabilitation et extension de l'EHPAD Les Fontanettes, et après la signature d'un protocole d'accord le 27 juin 2024 pour le CIAS Grand Lac et le 4 juillet 2024 par Cristal Habitat, les parties ont convenues de mettre un terme au bail à location conclu le 1^{er} décembre 2003 et d'en conclure un nouveau.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées pour convenir des dispositions ci-après.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

ARTICLE 1 : LES LIEUX LOUES

Le propriétaire donne en location au gestionnaire qui accepte, à compter du 31 mars 2025, les lots de copropriété décrits ci-après, situés dans un ensemble immobilier en copropriété sis à CHINDRIEUX (73310), 210 route d'Aix-les-Bains, dénommé EHPAD Les Fontanettes,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	931	Les Fontanettes	00 ha 40 a 66 ca

1.1 Descriptions des lieux loués

Les locaux loués sont composés de :

- 21 logements représentant 21 lits, d'une surface habitable de 425 m² environ.
- D'un espace commun d'une surface de 142 m², comprenant une salle à manger et d'un coin TV au RDC.
- La surface totale des locaux loués est ainsi de 927 m² environ, comprenant les chambres, l'espace commun, les circulations et tous les locaux liés à l'exploitation de l'établissement.

Ils comprennent les lots en copropriété suivants :

Lot numéro (3) :

Dans le bâtiment A, au niveau -1, un local à usage de vestiaires.

Lot numéro (4) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, locaux à usage de maison de retraite composés de salon-salle à manger, coin TV, bureaux, légumerie, infirmerie, salle de repos, WC, dépendances et d'une chambre.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, locaux à usage de maison de retraite, composé de dix-huit chambres, salles de bains et couloir.

Lot Numéro six (6) :

Dans le bâtiment A, au niveau -1, un local à usage de chaufferie.

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Lot Numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A, au niveau -1, un local à usage de rangement.

Lot Numéro huit (8) :

Dans le bâtiment C (extension), au niveau du rez-de-chaussée, locaux à usage de maison de retraite, comprenant un dégagement, deux chambres, deux salles d'eau.

Les plans des locaux sont annexés aux présentes (annexe 1).

La résidence entre dans le champ d'application des articles L353-1 à L353-13 du code de la construction et de l'habitation (CCH), sous réserve des dispositions des articles R353-154 à R353-165 du CCH relatifs aux logements.

1.2 Destination de l'établissement

L'ensemble immobilier objet de la présente convention est destiné à être géré en tant que résidence sociale ordinaire, devant accueillir des personnes âgées.

Pendant toute la durée de la convention, la destination initiale ne peut être modifiée sauf en cas de modification de la convention APL tripartite, et par un commun accord des parties dans le cadre de la réglementation en vigueur.

1.3 Evolution de la destination et/ou de l'occupation des logements

Les logements loués par le gestionnaire sont destinés à des personnes physiques répondant aux conditions précisées dans la convention tripartite relative à l'APL signée avec le représentant de l'Etat.

Toute évolution de la destination de l'établissement et/ou de son occupation est soumise à l'accord préalable du propriétaire et de l'autorité administrative dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le gestionnaire et le propriétaire s'engagent à se conformer à toutes leurs obligations respectives, réglementaires et conventionnelles liées aux financements et à la nature de l'opération.

1.4 Obligations liées au conventionnement tripartite APL

S'agissant des relations avec l'Etat, le gestionnaire et le propriétaire rempliront leurs obligations fixées par :

- la convention tripartite signée le 10 avril 2003 ci-annexée (annexe 2) et son avenant n° 1 du 14 février 2025
- la convention tripartite signée le 14 février 2025.

Pour permettre au propriétaire de respecter ses obligations réglementaires, le gestionnaire répondra en temps utile à toute enquête ou questionnaire portant sur sa qualité ou celles de ses résidents.

Il est rappelé que sont, en particulier, applicables à la présente convention les dispositions des articles du CCH :

- R353-156 à R353-158 sur la part de redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'APL et sur son mode de calcul ;
- R353-163 sur les plafonds de ressources à respecter pour les nouveaux entrants dans l'EHPAD ;
- R353-163 sur la possibilité pour le Préfet de réserver une partie des logements pour une proportion définie dans la convention APL.

ARTICLE 2 : DUREE DE LA LOCATION

La présente location est consentie à compter de la date de signature de la convention par les parties, jusqu'au 30 novembre 2058.

Il est précisé que cette durée de 33 ans est fixée en fonction de la durée du prêt souscrit par le propriétaire pour le financement de l'opération de réhabilitation et d'extension.

A l'issue de cette période initiale, la location prendra fin, sans renouvellement tacite.

La poursuite de la location nécessitera l'accord des parties. Une réflexion conjointe sur le devenir de la présente convention sera menée un an avant le terme de ladite convention.

A l'expiration du contrat de location, si aucun nouvel accord n'est trouvé, le gestionnaire sera déchu de tout titre d'occupation des biens loués et devra restituer les lieux sans délai.

Si après l'expiration du bail, il ne restituait pas les lieux libres de toute occupation, il sera redevable d'une indemnité d'occupation équivalente au double du montant du dernier loyer réclamé sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

ARTICLE 3 : LOYER

La présente location est consentie moyennant un loyer annuel prévisionnel de **101 915 €** hors charges et hors impôts fonciers.

Ce montant sera révisé, au vu du protocole d'accord signé entre les parties en date des 27 juin et 4 juillet 2024, par la voie d'un avenant au bail, tenant compte du prix de revient définitif de l'opération et/ou de l'évolution dans l'hypothèse d'inflation des charges d'exploitation sous-jacente au montage ayant servi à déterminer le loyer d'équilibre.

Le loyer est payé par mois et d'avance.

ARTICLE 4 : REVISION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera révisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

Si cet indice retenu venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il sera déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord.

ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est versé par le gestionnaire.

ARTICLE 6 : CHARGES

Le gestionnaire réglera au propriétaire, en sus du loyer, toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué, ainsi que toutes les autres taxes et impôts récupérables une fois par an et comprennent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 7 : DEFAUT DE PAIEMENT

A défaut de paiement dans le délai prévu, le gestionnaire sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans un délai d'un mois.

Cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la convention APL.

A défaut de paiement dans ledit délai, la présente convention pourra être résiliée de plein droit, et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble au propriétaire, sans préjudice de toutes offres ou consignations ultérieures.

Le gestionnaire aura alors un mois pour remettre les lieux à disposition du propriétaire.

Le gestionnaire sera alors tenu au paiement du montant le plus élevé entre le capital restant dû de l'emprunt ou des loyers restant à percevoir jusqu'au terme du bail, sauf à ce qu'il propose un successeur dans le bail, agréé par le propriétaire.

ARTICLE 8 : RECOUVREMENT DES DETTES

En cas de résiliation, le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette sur le gestionnaire conformément au droit commun.

Le mobilier et les équipements divers installés par le gestionnaire 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 gestionnaire de l'une de ses obligations (frais de poursuites, honoraires, etc..) seront à la charge du gestionnaire.

ARTICLE 10 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Il sera établi un ou plusieurs procès-verbaux de livraison lors des différentes opérations de réception des parties réhabilitées et de l'extension.

ARTICLE 11 : OCCUPATION DES LIEUX

Le gestionnaire s'engage, dans le cadre de ses obligations, à mettre en œuvre tous les moyens permettant de maintenir une occupation des locaux conforme à la destination de la résidence, de sorte que le propriétaire ne puisse aucunement être inquiété du chef des conséquences d'une occupation non conforme.

Le gestionnaire devra faire son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs et des recours des voisins. En cas de sinistre, le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement du loyer, mais après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

Le gestionnaire communiquera au propriétaire le contrat d'assurance.

ARTICLE 12 : AMENAGEMENT DES LIEUX

Le gestionnaire s'engage à ne pas apporter de modification à la configuration et à l'utilisation initiale des locaux susceptibles de modifier leur conformité à la réglementation incendie.

En particulier, s'agissant des bâtiments ou partie de bâtiment relevant de la réglementation sur les Etablissements Recevant du Public (ERP), tous travaux, modifications et aménagements ne relevant pas de la réglementation sur le permis de construire, seront soumis, à l'initiative du gestionnaire qui en informe le propriétaire, aux dispositions de l'article R123-43 du CCH (vérification par un organisme agréé de la conformité aux règles de sécurité).

ARTICLE 13 : TRAVAUX ET REPARATIONS

13.1 Grosses réparations et travaux d'entretien de l'immeuble

Le propriétaire doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par l'article 606 du code civil.

Le propriétaire s'engage, pour les travaux lui incombant, à les réaliser dans des délais raisonnables afin de ne pas compromettre l'exploitation de la résidence par le gestionnaire.

Les obligations légales issues des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil, sont à la charge du propriétaire ou du gestionnaire, telles que définies dans la grille d'entretien figurant en annexe à la présente convention (annexe 3). Le propriétaire ou le gestionnaire effectuera les travaux.

Le gestionnaire ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du propriétaire.

Dans le cas contraire, le gestionnaire est tenu de procéder à ses frais, à la remise en état initial des lieux nonobstant, pour le propriétaire, la faculté de résilier la convention.

Le gestionnaire devra jouir des lieux en personne prudente et raisonnable et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le propriétaire ou son représentant dûment habilité. Le propriétaire sera tenu de respecter un délai de prévenance suffisant ne pouvant être inférieur à 15 jours.

Conformément aux dispositions de la convention tripartite APL, un « carnet d'entretien et de grosses réparations » sera tenu par le propriétaire et le gestionnaire, chacun ayant à la charge d'y faire figurer les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire sur l'immeuble, interventions relevant de leurs obligations définies ci-avant. Ce document fera l'objet d'une mise à jour annuelle lors d'une réunion d'échange d'informations techniques.

13.2 Mise aux normes, restructuration et amélioration

Le propriétaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes, de restructuration et d'amélioration relevant de sa responsabilité.

Le gestionnaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes, de restructuration et d'amélioration relevant de sa responsabilité.

Les parties se référeront à la grille de répartition annexée à la présente convention pour déterminer les obligations de chacun. Dans le cas d'obligations nouvelles ou non prévues dans la grille, les parties se rencontreront pour définir cette répartition.

Les mises aux normes, restructuration ou amélioration lorsqu'elle relèvent du propriétaire, constituent un investissement supplémentaire. De ce fait, le loyer intégrera les charges financières y afférant. Cette modification supposera la conclusion d'un avenant.

ARTICLE 14 : CONTRATS D'ENTRETIEN OBLIGATOIRES

Les contrats d'entretien obligatoires sont à la charge du gestionnaire, notamment pour les équipements et installation de sécurité.

ARTICLE 15 : GESTION DES SERVICES

Le gestionnaire aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services fonctionnant dans les lieux loués ainsi que de l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention tripartite APL.

En outre, conformément à la convention tripartite APL, le gestionnaire adressera chaque année au 15 novembre, au propriétaire, le double des documents qu'il est tenu de transmettre au Préfet à la même date.

ARTICLE 16 : PARTAGE D'INFORMATIONS

Afin de mieux coordonner les interventions administratives et techniques, les parties s'engagent à échanger tous les ans les informations suivantes, sans que cette transmission n'engage la responsabilité de l'une ou l'autre des parties :

16.1. Informations de nature administrative

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire les informations suivantes :

- L'arrêté d'agrément du gestionnaire,
- Le projet social de la résidence,
- Et plus généralement toutes les informations permettant au propriétaire de répondre à ses obligations réglementaires.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire les informations suivantes :

- Les prévisions et l'avis de paiement de la TFPB.

Il est rappelé en partie, les termes de l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation :
« Aux fins de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat, le ministère chargé du logement tient un répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants. Ce répertoire est établi à partir des informations transmises chaque année par les bailleurs sociaux mentionnés au deuxième alinéa » **ou, dans le cas des logements-foyers, (...), par les gestionnaires. »**

Cette transmission est obligatoirement précédée d'une opération d'immatriculation (attribution d'un identifiant par le ministère) de chaque logement de l'EHPAD. Les demandes d'immatriculation sont exclusivement effectuées par les bailleurs propriétaires. Une étroite collaboration entre bailleurs propriétaires et organismes gestionnaires est indispensable en vue de la cohérence des informations détenues de part et d'autre. Ces échanges doivent permettre l'identification sans ambiguïté d'un même logement dans les systèmes d'information respectifs.

16.2. Informations de nature technique

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire les informations suivantes :

- Le plan d'entretien,
- Le plan de gros entretien.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire les informations suivantes :

- Le plan pluriannuel de travaux ou plan stratégique de patrimoine, dont les programmes de travaux au titre de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants.

A la demande du gestionnaire et sur un rythme annuel, le propriétaire l'informe :

- Des résultats au 31 décembre de l'année N-1 du compte du suivi extra-comptable de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du propriétaire,
- Des prévisions pour l'année N,
- Des éléments techniques prévisionnels (programme de travaux lié à la durée de vie des composants, plan d'entretien).

D'un commun accord, le propriétaire et le gestionnaire échangent autant que de besoin des informations relatives aux éléments financiers et à leurs stratégies concernant le programme considéré.

ARTICLE 17 : ASSURANCE

Il est précisé que les relations entre les parties sont régies selon les règles issues du droit commun.

Le CIAS de Grand Lac est tenu :

- D'assurer :
 - ✓ Les risques dont il doit répondre du fait de son occupation (risques locatifs et recours des voisins et des tiers) ;
 - ✓ Sa responsabilité civile pour l'ensemble des activités exercées au sein des locaux occupés ;
- De maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les cotisations ;
- De justifier du tout à toute réquisition du propriétaire et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail pourra être résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le CIAS de Grand Lac s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le propriétaire de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les lieux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le propriétaire de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

Le propriétaire est tenu d'assurer la totalité des biens assurés pour les risques lui incombant normalement ainsi que la responsabilité civile pour les dommages causés par l'immeuble tant au locataire qu'aux tiers.

ARTICLE 18 : RESPONSABILITE

Le gestionnaire sera seul responsable des dégâts occasionnés aux biens loués, à ses occupants ou aux autres personnes s'y trouvant, ainsi qu'aux voisins, qu'ils soient causés par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra exercer aucun recours à l'encontre du propriétaire en cas de trouble, vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les biens loués. Il devra en conséquence faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le propriétaire est responsable des travaux et réparations qu'il engage et réalise.

ARTICLE 19 : 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, restée infructueuse ;
- En cas de retrait de l'agrément.

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le gestionnaire de l'une quelconque de ses obligations, seront à la charge du gestionnaire.

Le gestionnaire sera alors tenu au paiement du montant le plus élevé entre le capital restant dû de l'emprunt ou des loyers restant à percevoir jusqu'au terme bail, sauf à ce qu'il propose un successeur dans le bail, agréé par le propriétaire.

ARTICLE 20 : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Le gestionnaire s'oblige, vis-à-vis du propriétaire, à lui remettre en fin de contrat l'immeuble en l'état initial hors usure normale et vétusté.

Lorsque le gestionnaire quitte les lieux à l'issue de son occupation, un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties.

Les réparations sont effectuées par le gestionnaire lorsqu'elles relèvent de sa responsabilité.

Assisté d'un notaire
073-267308428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Une liste des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison avec l'état des lieux d'entrée et celui de sortie.

L'ensemble des réparations relevant des obligations d'entretien du gestionnaire fera l'objet de devis d'entreprises, qui permettront de chiffrer le coût des travaux à réaliser dont la charge sera supportée par le gestionnaire.

A défaut d'accord, les parties pourront s'en remettre à la décision d'un expert désigné à l'amiable à titre d'arbitre et dont le coût d'intervention sera supporté par moitié par chacune des parties. Cet expert déterminera la nature des travaux à réaliser et fixera le coût restant à la charge du gestionnaire.

Article 21 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

21.1 Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux articles L. 134-1 à L. 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux Décrets d'application n°2006-1114 du 5 septembre 2006 et n°2006-1147 du 14 septembre 2006, un Diagnostic de Performance Environnemental (D.P.E.) sera réalisé et remis au gestionnaire. Les informations contenues dans le D.P.E. n'ont qu'une valeur informative. Afin de permettre au propriétaire de produire et tenir à jour le dossier de Diagnostic de Performance Environnemental, le gestionnaire s'engage si nécessaire à lui communiquer copie de l'intégralité des factures de consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, etc...) des trois premières années civiles suivant l'entrée en jouissance des locaux loués. Il adressera ensuite au début de chaque exercice civil la totalité des factures relatives à la consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, etc...) dépensée dans les locaux loués et afférentes à l'exercice civil précédent.

21.2 Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé au présent bail au cas où les lieux loués seraient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement.

Le propriétaire annexe par ailleurs, à la date de signature des présentes et s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant entraîné le versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des Assurances, survenu pendant la période durant laquelle il a été propriétaire.

Article 22 : PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES DES PARTIES

Les données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées à la Direction de la clientèle et de la proximité.

Le responsable du traitement des données personnelles est le Directeur Général de Cristal Habitat.

Conformément à la loi informatique et libertés, le gestionnaire bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à Cristal Habitat – 1 Place du Forum – Le Cristal – 73000 CHAMBERY.

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, le gestionnaire est informé de la faculté de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

ARTICLE 23 : TOLERANCE

Aucun fait de tolérance de la part du propriétaire quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du gestionnaire.

ARTICLE 24 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Tous les frais d'enregistrement ou de timbre relatifs au présent contrat sont à la charge du gestionnaire.

ARTICLE 25 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège ou demeure respectifs.

ARTICLE 26 : LITIGES

En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher une issue amiable.

En l'absence d'accord, les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront soumis au tribunal compétent.

Fait en deux exemplaires originaux, à Chambéry

Le

Le Propriétaire
Cristal Habitat
M. Lucas BEAUJOLIN

Le

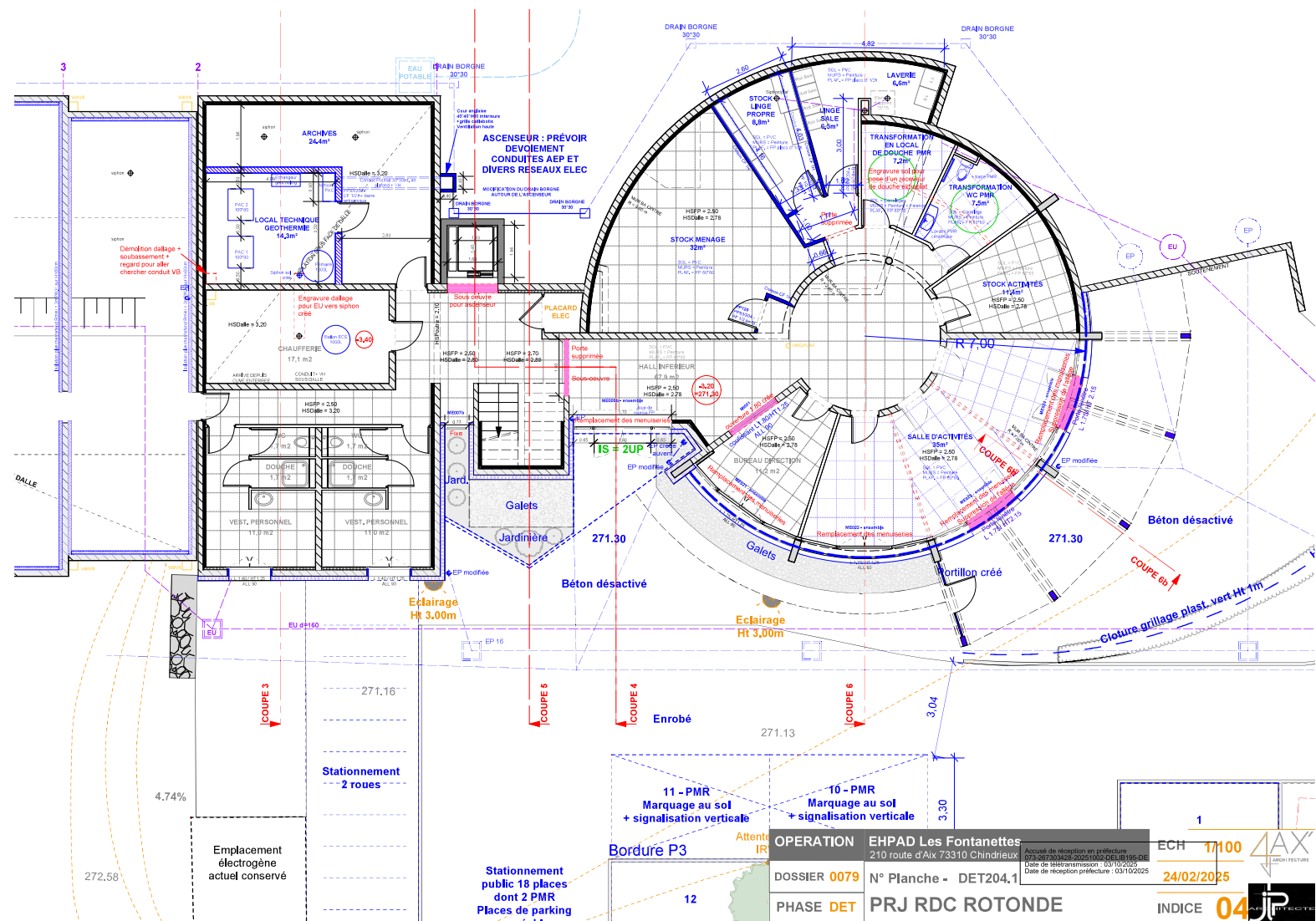
Le Gestionnaire
CIAS de Grand lac
M. Renaud BERETTI

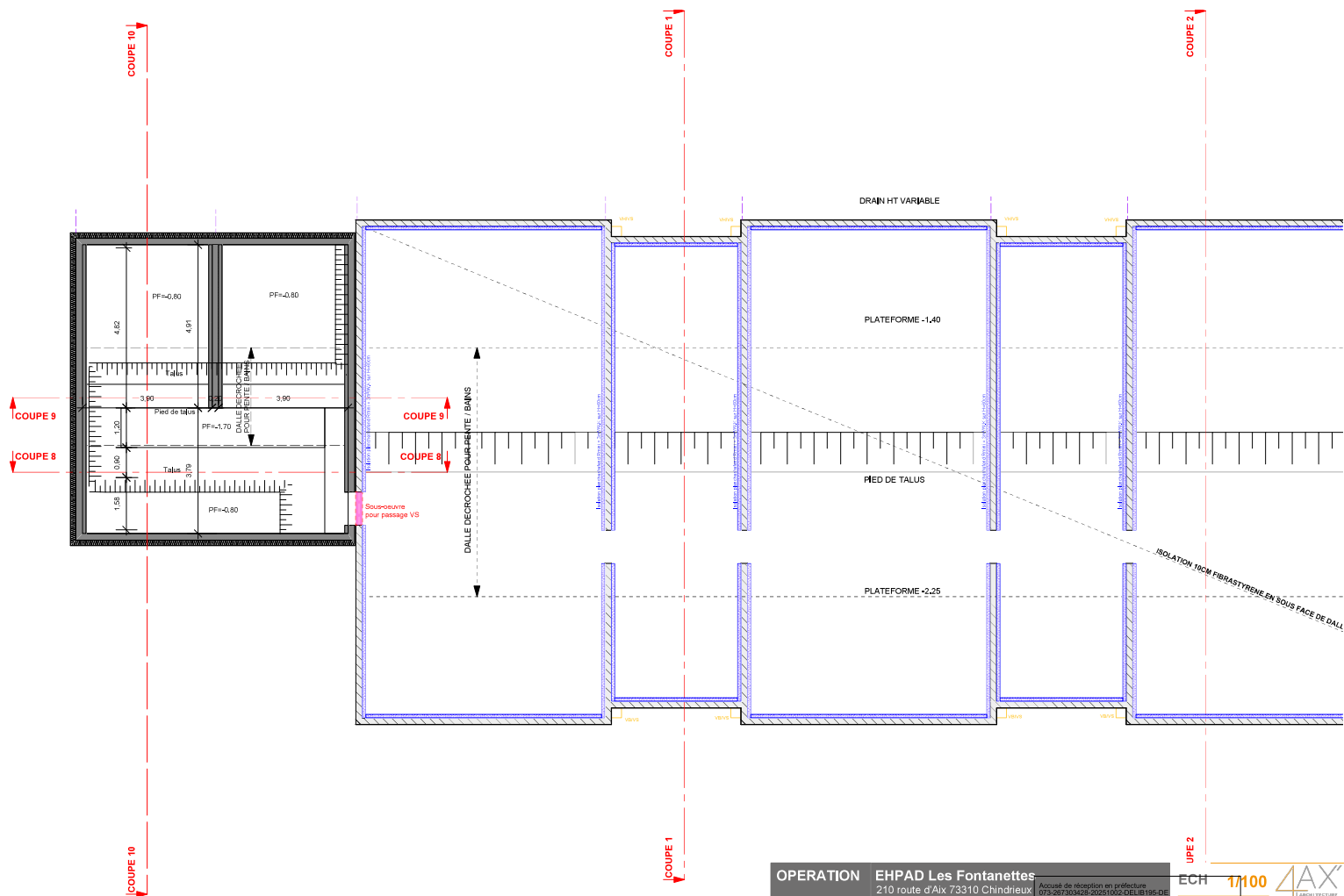
LISTE DES ANNEXES :

Annexe 1 : Plans des locaux loués

Annexe 2 : Conventions APL et avenant n° 1

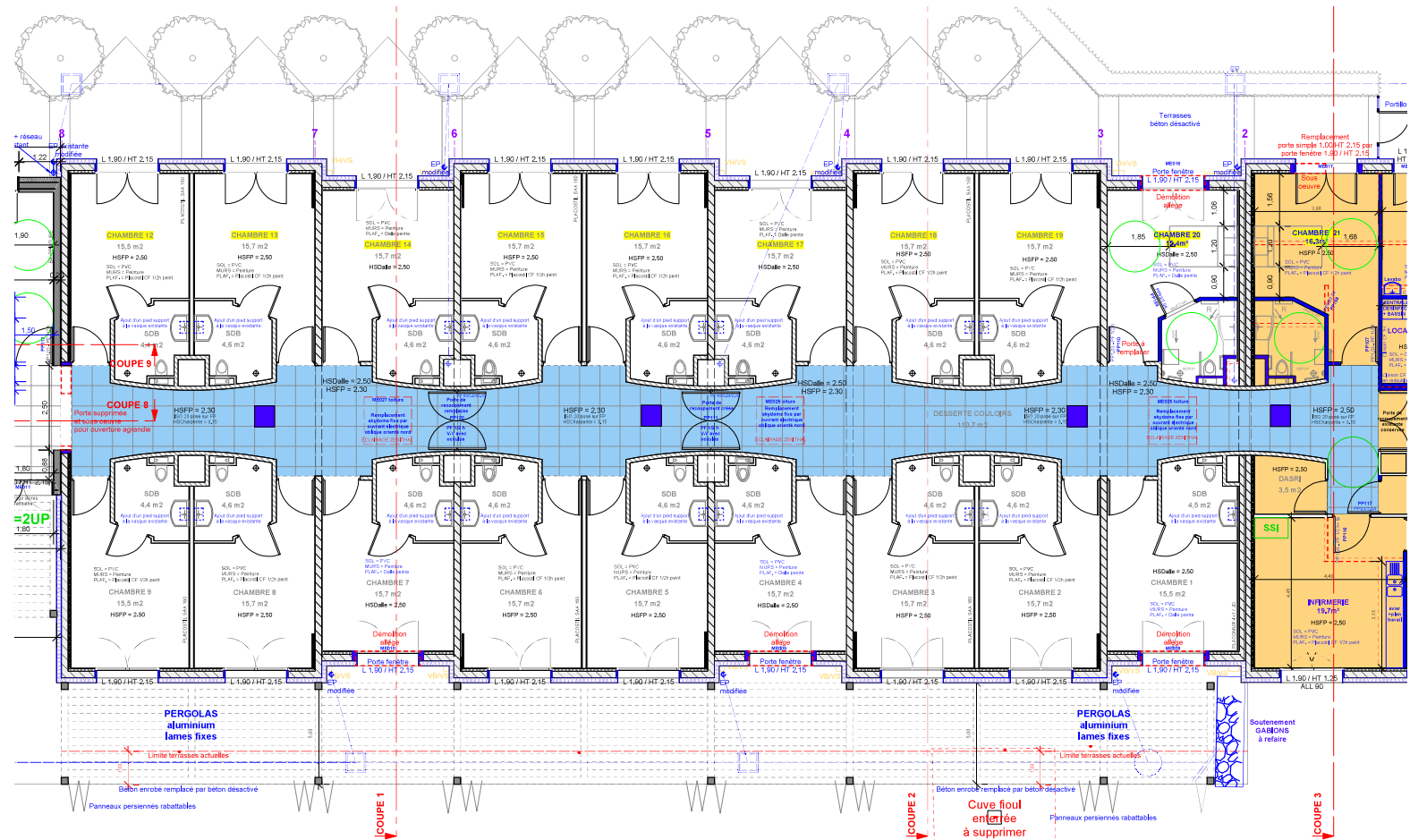
Annexe 3 : Grille de répartition des obligations Gestionnaire/Bailleur





OPERATION	EHPAD Les Fontanettes	Accusé de réception en préfecture N° 2020-00048 du 20/02/2025	ECH	17/100	
DOSSIER	0079	N° Planche - DET204.2	Date de transmission	24/02/2025	
PHASE	DET	PRJ VS EXTENSION	Date de réception préfecture	03/10/2025	
INDICE	04				





OPERATION	EHPAD Les Fontanettes	ECH	1/100	4AX
DOSSIER	0079	N° Planche -	DET205.2	Accusé de réception en préfecture Date de télétransmission : 03/10/2025
PHASE	DET	PRJ R+1 CHAMBRES	INDICE	04
				24/02/2025



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	DÉPÔT	DATE VOL N°
	TAXES: CSI: _____ TOTAL	

Convention n° 73-2024-12-02844-73006-32**ANNEXE N° I AU III DE L'ARTICLE R. 353-159 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE
L'HABITATION****Convention conclue entre l'ETAT, l'organisme propriétaire et l'organisme
gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de
l'habitation portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou
des personnes handicapées, mentionnés aux articles L. 353-1, L. 831-1 (5°) et R.
832-20 (1°) de ce code, et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement**

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'ETAT et représenté par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 ou à l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l'article L. 3641-5, au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L. 5218-2 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse;

CRISTAL HABITAT [Organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte ou collectivité territoriale ou autre personne morale propriétaire du logement-foyer¹], représenté (e) Lucas BEAUJOLIN, Directeur Général agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 7 janvier 2024, inscrit sous le numéro 74702034500035 dont le siège est 1, place du Forum, 73000 CHAMBERY dénommé (e) ci-après le propriétaire ;

CIAS GRAND LAC [Organisme agréé gestionnaire du logement-foyer, sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct] représenté (e) par Renaud Peretti,

Président du CIAS agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mai 2024, 26730342800119 dénommé ci-après le gestionnaire, et agissant à ce titre en application de la convention de location conclue avec le propriétaire ;

Vu l'objet du logement-foyer tel que défini en annexe ;

[Logements-foyers hors habitat inclusif] Vu l'autorisation délivrée au gestionnaire par le président du conseil départemental ou par l'autorité compétente de l'ETAT, au titre de l'article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles, en date du 7 mars 2023 ;

[Le cas échéant] Vu la convention de location, jointe à la présente convention, en date du 4 juillet 2024 conclue entre le propriétaire et le gestionnaire ;

[Le cas échéant] Vu la description du programme et des travaux prévus annexée à la présente convention ;

[Le cas échéant] Vu l'échéancier du programme des travaux joint à la présente convention,

Il a été convenu de ce qui suit :

Article 1er.

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles L. 353-154 à L. 353-165 du code de la construction et de l'habitation, pour le logement-foyer de [nom et adresse de l'établissement] E.H.P.A.D. "LES FONTANETTES" - Extension à 210 Route d'Aix à 73310, Chindrieux dont le programme est annexé à la présente convention.

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies par le livre VIII du code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application. Si la présente convention est signée par un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse, signataire d'une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 ou à l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l'article L. 3641-5, au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L. 5218-2 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse adresse au préfet une copie de la convention ouvrant droit à l'APL.

Les personnes accueillies dans le logement-foyer sont dénommées résidents et relèvent des articles L. 633-1, L. 633-2 et L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation ou des articles L. 633-1, L. 633-2, L. 633-4 et L. 633-4-1 du même code pour l'habitat inclusif défini à l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles.

Article 2.

Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature.

Elle expire le 31 décembre 2058 à défaut de dénonciation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune dénonciation décidée par le propriétaire ou, s'il y a lieu et d'un commun accord, par le propriétaire et le gestionnaire ne peut prendre effet avant la date d'expiration de la convention. La résiliation doit être notifiée, au moins six mois avant cette date, par acte notarié ou par acte d'huissier de justice, au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 ou à l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l'article L. 3641-5, au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L.

5218-2 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Pendant la durée de la convention, le préfet est tenu informé des modifications apportées à la convention de location conclue entre le propriétaire et le gestionnaire du logement-foyer.

Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

Article 3.

Obligations respectives du propriétaire et du bailleur relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux

Les locaux doivent être maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provision pour le financement de travaux d'entretien et de grosses réparations.

Si le propriétaire et le gestionnaire sont deux organismes distincts, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux sont celles définies dans la convention de location.

Dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct, le propriétaire est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitation et de faire exécuter les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le propriétaire s'engage avec le gestionnaire à tenir un carnet d'entretien et de grosses réparations annuel dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par l'un ou l'autre sur l'immeuble.

Article 4.

Conditions d'attribution et d'occupation permanente du logement-foyer

Le gestionnaire s'engage à réserver le logement-foyer :

- soit aux personnes âgées seules ou en ménage dans l'établissement suivant :

[cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] :

☐ Résidence autonomie.

☒ établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD).

- ☐ Unité pour personnes désorientées (unités Alzheimer, ...).
☐ Petite unité de vie (établissement de moins de 25 places autorisées).
☐ Autres [préciser] ;

- soit aux personnes handicapées seules ou en ménage dans l'établissement suivant :
 [cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] :

- ☐ Foyer.
☐ Foyer de vie ou occupationnel.
☐ Foyer d'accueil médicalisé.
☐ Autres [préciser] ;

- soit aux personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap seules ou en ménage :

- ☐ Habitat inclusif.

La part des locaux à usage privatif réservés par le préfet est fixée à 0 % du total des locaux à usage privatif du logement-foyer. Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats pour ces logements qui correspondent au public de l'établissement retenu.

Pour répondre à ces obligations, le gestionnaire s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégataires des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs :

- les modalités de gestion de ces réservations sont les suivantes :

Le dossier de demande d'admission est adressé à l'établissement par le résident ou sa famille via la plateforme spécifique "Viatrajectoire"

La Commission d'Admission, composée de l'Etablissement, qui la préside et du médecin de coordinateur qui valide, instruit les dossiers .

- les modalités de choix des personnes accueillies sont les suivantes :

Les personnes âgées de + de 60 ans, en situation de dépendance, pour lesquels le maintien à domicile est impossible.

L'accès à l'établissement n'est pas conditionné aux ressources, du fait de l'habilitation à l'aide sociale des chambres , par le département d'origine de l'usager.

Article 5.

Contrat d'occupation entre le résident et le gestionnaire

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la convention, ainsi qu'à tout nouvel entrant dans l'établissement, un contrat d'occupation cosigné avec le résident, établi par écrit en application de l'article

L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation et conforme aux stipulations de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Un règlement intérieur, paraphé par ces mêmes personnes, lui est annexé.

Ce contrat et le contrat de séjour passé en application des articles L. 342-1, L. 342-2 et L. 343-3 du code de l'action sociale et des familles dans les logements-foyers hors habitat inclusif peuvent faire l'objet d'un contrat unique.

Ce contrat ne peut être accessoire à un contrat de travail.

En cas de changement de gestionnaire, de résiliation ou de dénonciation de ladite convention, le contrat est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction à la seule volonté du résident ou, à défaut, de son représentant légal, pour des périodes de même durée.

Il précise notamment, en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la désignation des locaux et, le cas échéant, des meubles et des équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition ;
- le montant de la redevance et des prestations telles que définies aux articles 10, 11 et 12 de la présente convention, leurs modalités de calcul et de révision ;
- le cas échéant, le montant du dépôt de garantie tel que défini à l'article 8 de la présente convention ;
- le rappel des conditions spécifiques d'admission du logement-foyer prévues à l'article 4 de la présente convention ;
- les obligations prévues à l'article 1728 du code civil (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident) ;
- ses modalités et conditions de résiliation telles que définies à l'article 6 de la présente convention ;
- les obligations réciproques en cas d'absence prolongée.

La signature du contrat par la ou les personnes cocontractantes logées vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par ces mêmes personnes.

Le résident déjà dans les lieux ou son représentant légal dispose d'un délai d'un mois à compter de la présentation du contrat pour l'accepter ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des

contrats en cours et des dispositions prévues à l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation.

Au cours de chaque période mensuelle, le résident ou son représentant légal peut mettre fin à tout moment à son contrat sous réserve d'un préavis de huit jours donné par écrit.

Article 6.

Résiliation du contrat entre le résident et le gestionnaire

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation du contrat ne prend effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la résiliation est motivée par un impayé de redevance, le délai de préavis ne débute que lorsque trois termes mensuels consécutifs, tel que prévu à l'article R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation, du montant total à acquitter sont totalement impayés ou bien lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du montant à acquitter pour le logement et les charges est due au gestionnaire. Les dispositions des articles 1342-4, alinéa 1^{er}, et 1343-5 du code civil s'appliquent. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus en cas de délai accordé par le juge judiciaire ;

- le résident cesse de remplir les conditions d'admission mentionnées à l'article 4. Le gestionnaire doit alors informer individuellement le résident concerné par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; à l'issue de ce délai, le contrat est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du résident lui a été faite ; cette résiliation ne prend effet qu'un mois après la date de notification de la proposition de relogement par lettre recommandée avec avis de réception ;

- cessation totale de l'activité de l'établissement. Le gestionnaire ou, le cas échéant, le propriétaire propose une solution de relogement correspondant aux besoins et aux capacités des résidents qui doivent être prévenus par lettre recommandée avec avis de réception au moins trois mois auparavant ; les conditions d'offre de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant.

En cas d'inoccupation temporaire de son logement du fait de son état de santé justifié par certificat médical, aucune résiliation pour ce motif ne peut intervenir.

Article 7.

Dispositions spécifiques en cas d'impayés pour un bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement (APL)

Conformément aux articles L. 824-1 et R. 824-4 du code de la construction et de l'habitation, si le bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le gestionnaire signale l'impayé à l'organisme payeur (caisse d'allocations familiales ou mutualité sociale agricole) dans un délai de deux mois après la constitution de l'impayé, en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant. L'aide personnalisée au logement peut être maintenue ou non selon les cas soumis à l'organisme payeur.

Le gestionnaire doit justifier qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de la créance en notifiant au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du contrat d'occupation et le risque de suspension du versement de l'APL. Cette suspension ne peut intervenir que sur décision de l'organisme payeur après consultation de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) le cas échéant, selon les modalités prévues à l'article R. 824-7 du même code.

Article 8.

Dépôt de garantie

Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Au départ du résident, il est restitué dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du résident. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision. à défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au résident, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du résident.

En aucun cas il ne peut être demandé une avance sur le paiement des redevances ou des prestations.

Article 9.

Information des résidents

Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ou sur les conditions financières de leur accueil dans le logement-foyer.

La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents du logement-foyer et accessible à tout moment. Cette information est affichée de façon très apparente dans les parties communes du logement-foyer dès la signature de la convention.

Le gestionnaire s'engage à tenir à la disposition des résidents ou des entrants les notices d'information relatives à l'APL.

Article 10.

Maxima applicables à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables

La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquittée par le résident, hors dépenses liées aux prestations définies à l'article 12, ne doit pas excéder un maximum qui est fixé en euros par type de logement et dont le montant est inscrit dans le tableau du III de l'annexe à la présente convention.

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisé au 1^{er} janvier de chaque année, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

La redevance pratiquée, fixée dans la limite de ce maximum, est révisée au 1^{er} janvier de chaque année, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire peut, en outre, être autorisé à augmenter cette redevance au-delà de l'indice de référence des loyers, dans la limite de la redevance maximale et dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 11.

Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement

La part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est calculée sur la base de deux éléments, dont l'un est équivalent au loyer et l'autre équivalent aux charges locatives récupérables.

I. En ce qui concerne l'équivalence du loyer, la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;
- des frais généraux du propriétaire ;
- des charges de renouvellement des composants immobilisés ;
- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
- de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;

b) Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :

- les frais de siège du gestionnaire ;
- les frais fixes de personnel administratif ;
- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil ;
- les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

II. L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident, au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.

Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

Article 12.

Prestations

Dans les logements-foyers, hors habitat inclusif, conventionnés à l'aide personnalisée au logement et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale visés au 3° de l'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles, les prestations, hors redevance telle que définie à l'article 11, font l'objet d'un contrat conforme aux articles L. 342-2 et suivant du même code. L'augmentation annuelle du prix de ces prestations est encadrée par un arrêté des ministres chargés des personnes âgées et de l'économie en application de l'article L. 342-3 du même code.

Dans les logements-foyers, y compris ceux destinés à l'habitat inclusif, les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement en application de l'article L. 112-1 du code de la consommation.

Les prestations obligatoirement intégrées dans la redevance et non prises en compte pour le calcul de l'APL, et de ce fait non prises en compte au titre des charges récupérables, sont les suivantes :

- La partie de la redevance nommée "frais de séjour dépendance". Elle est composée d'une part fixe appelée ticket modérateur et d'un reste à charge.

Les prestations facultatives à la demande du résident facturées séparément sont les suivantes :

- Les repas des invités des résidents.

Article 13

Modalités de paiement de la redevance et des prestations

La redevance est payée mensuellement à terme échu. Le gestionnaire remet au résident un avis d'échéance faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables pris en compte pour le calcul de l'APL, ainsi que le montant de cette aide.

Article 14

Conditions d'exécution des travaux et relogement

En cas de réhabilitation ou d'amélioration, les travaux concernant le logement-foyer sont inscrits au programme annexé à la présente convention. Ils font l'objet d'un programme de réalisation dont l'échéancier est joint à la présente convention.

Ces travaux doivent conduire à mettre le logement-foyer en conformité totale avec les normes minimales d'habitabilité et les caractéristiques techniques définies par l'arrêté du 17 octobre 2011 précité, sous réserve des impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble, et respecter les dispositions des articles R. 163-1, R. 163-2 et R. 164-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire doit informer chaque occupant concerné par tout moyen d'information approprié, un mois au moins avant le début des travaux, de la nature du projet, de la nécessité éventuelle de relogements provisoires ou définitifs et des augmentations prévisionnelles de redevance et, le cas échéant, du montant des prestations.

Lorsque ces travaux nécessitent l'évacuation temporaire ou définitive des résidents, le gestionnaire doit trouver des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant. Elles devront, en tout état de cause, être équivalentes à leurs conditions de logement avant travaux. à l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement l'établissement amélioré.

Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux résidents dans les lieux ou ayant fait l'objet d'un relogement le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.

Dans les logements-foyers hors habitat inclusif, tout programme de travaux de réhabilitation, d'aménagement ou de démolition doit être présenté, pour avis, au conseil de la vie sociale prévu à l'article L. 311-6 du code de l'action sociale et des

familles. Dans les logements-foyers destinés à l'habitat inclusif, les membres du conseil de concertation prévu à l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation sont consultés préalablement à la réalisation de travaux.

Article 15

Suivi de l'exécution de la convention

Chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 ou à l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l'article L. 3641-5, au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L. 5218-2 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse, les ressources des entrants de l'année précédente, le tableau des redevances pratiquées mentionnées à l'article 11 ainsi que la liste et le prix des prestations prévues à l'article 12 de la présente convention, la comptabilité relative au logement-foyer pour l'année précédente, un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours et les éventuels avenants à la convention de location signée entre le propriétaire et le gestionnaire. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la redevance et des prestations au vu de ces documents. Il en adresse copie au propriétaire.

Au vu de ces pièces et au regard des engagements pris dans la présente convention, le préfet peut faire des observations à l'adresse du gestionnaire avec copie au propriétaire.

Article 16

Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL

- Communication de la présente convention

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention ou, au plus tard, à l'appui des premières demandes d'APL, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL une copie de la convention, des documents qui y sont visés et de ses annexes, ainsi qu'un tableau faisant apparaître la description des parties privatives par typologie des logements. Toutes les modifications ultérieures apportées ou à apporter à ces documents devront également être transmises à l'organisme payeur.

- Communication des informations nécessaires à l'étude d'un droit à une aide au logement

Le gestionnaire s'engage à utiliser les services dématérialisés mis à sa disposition par l'organisme payeur pour l'envoi des informations nécessaires à l'étude d'un droit à

une aide au logement pour chaque locataire demandeur de l'APL. à défaut, il renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'APL, la partie de l'imprimé de demande d'APL qui le concerne.

Il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes payeurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'APL.

- Communication annuelle des redevances et de la situation locative

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL un tableau mentionnant, pour l'année en cours, les redevances pratiquées au 1^{er} juillet, les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges par logement correspondant à la liste des locaux d'habitation établie au III de l'annexe à la présente convention. Ce tableau est valable pour l'année civile suivante. Les gestionnaires s'engagent à réaliser cette démarche prioritairement par voie dématérialisée au moyen des outils mis à disposition par les organismes payeurs.

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à fournir aux organismes payeurs la liste des bénéficiaires non à jour de leurs obligations, en indiquant la date à laquelle l'organisme mentionné à l'article L. 824-1 du code de la construction et de l'habitation a été saisi et en certifiant que la liste fournie est exhaustive ou que, le cas échéant, tous les bénéficiaires sont à jour.

- Communication des changements de situation de l'allocataire

Le gestionnaire fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes payeurs de l'APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment résiliation de bail, décès) en application de l'article D. 823-15 du même code. Ce délai peut être prolongé d'un mois supplémentaire si le gestionnaire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de signaler ce déménagement ou cette résiliation dans le premier délai d'un mois. Les gestionnaires s'engagent à réaliser cette démarche prioritairement par voie dématérialisée au moyen des outils mis à disposition par les organismes payeurs. Le gestionnaire s'engage à fournir à l'organisme payeur concerné toutes justifications concernant le paiement de la redevance.

- Sanction en cas de manquement à ces obligations

En application de l'article L. 852-1 du même code, en cas de non signalement de l'impayé ou du manquement aux obligations déclaratives par le gestionnaire à l'organisme payeur, une sanction administrative peut être prononcée.

Article 17

Résiliation de la convention aux torts du bailleur

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements prévus par la présente convention, le préfet peut procéder à la résiliation de la convention aux torts du

bailleur, au sens du I de l'article R. 353-159 du code de la construction et de l'habitation. Le préfet doit préalablement mettre en demeure le gestionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Celui-ci doit, dans un délai de deux mois, soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

La résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article L. 353-6 précité est, sous réserve du respect par l'occupant des obligations prévues par le contrat d'occupation, sans incidence sur les stipulations de ce contrat. Toutefois, à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus versée et la redevance exigible déterminée dans les conditions fixées par la convention est diminuée du montant de l'aide qui aurait été due au titre des logements, prise en charge par le gestionnaire.

Le préfet informe les organismes payeurs de la résiliation de la convention.

Article 18

Sanctions

En application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en œuvre.

En application de l'article L. 353-11 du code de la construction et de l'habitation, le contrôle de l'application de la présente convention est assuré par l'Agence nationale de contrôle du logement social, que le préfet est tenu de saisir en cas de manquement constaté.

Lorsqu'un gestionnaire ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les engagements prévus par la convention, et après qu'il a été mis en mesure de présenter ses observations conformément aux dispositions de l'article L. 342-12 du code de la construction et de l'habitation ou, en cas de mise en demeure, à l'issue du délai mentionné à ce même article, l'Agence nationale de contrôle du logement social peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer une sanction en application de l'article L. 342-14 du même code.

Article 19

Contrôle

Afin de permettre le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire fournissent à tout moment à la demande du préfet ou de l'Agence nationale de contrôle du logement social toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 20.

Publication

La publication de la convention, de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier incombe au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 ou à l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l'article L. 3641-5, au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L. 5218-2 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse. Les frais de publication sont à la charge du propriétaire.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 ou à l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l'article L. 3641-5, au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L. 5218-2 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une copie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Fait à Chambéry, le

Le propriétaire (6),

Lucas BEAUJOLIN
Directeur Général

14 FEV. 2025
**Cristal
Habitat**
1, place du Forum
73025 CHAMBERY CEDEX
04 79 71 99 99
cristal-habitat.fr

Le gestionnaire (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou du conseil exécutif de Corse,

Pour la Préfet
et par délégation
La cheffe de service
Habitat et Construction

Elisiane FERMOND-VARNET

Annexe

Descriptif du programme

I. Nom et adresse du logement-foyer : E.H.P.A.D. "LES FONTANETTES" -
Extension, pour 2 logements PLS, 210 Route d'Aix à 73310, Chindrieux

I bis. Désignation du ou des immeubles [établie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière] :

Figurant au cadastre

Section	Numéro	Lieudit	Surface
D	931	Les Fontanettes	40 a 66 ca

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de co-propriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Yves Camoz, notaire à Chambéry, le 21 décembre 2005. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, le 20 janvier 2006, volume 2006P, numéro 491.

Pour les besoins de la publication foncière, il y a lieu d'établir un état descriptif de division simplifié afin de désigner les parties objet du conventionnement :

Numéro du lot défini automatiquement par l'EDD simplifié	Financement	Désignation	Numéro de lot des logements (tel que inscrit dans les actes de vente/propriété...)
1	PLS	20	5
1	PLS	21	5

II. Nature du programme conventionné

[Rayer la mention inutile]

~~Variante 1 : programme existant dont la construction a été financée dans les conditions du 1° de l'article R. 832-21 du code de la construction et de l'habitation.~~

~~Variante 2 : programme existant dont l'amélioration ou l'acquisition suivie d'une amélioration est financée dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 832-21 du code de la construction et de l'habitation.~~

Variante 3 : programme neuf dont la construction est financée dans les conditions visées au 3° de l'article R. 832-21 du code de la construction et de l'habitation.

III. Composition du programme

A. Locaux auxquels s'applique la présente convention :

Surface habitable totale : 425,10 mètres carrés, dont :

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025



* Surface habitable totale des parties privatives : 40,20 mètres carrés ;
Se décomposant comme suit :

Nombre total de logements : 2

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1'	20,10	20	621,96
Logement T 1'	20,10	21	621,96

(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 17 octobre 2011. A prendre en compte dans la liste déroulante

* Surface totale des locaux à usage collectif : 142,50 mètres carrés de surface habitable :

TYPE DE LOCAL	SURFACE HABITABLE	NOMBRE
Salle d'activités RDC	35.00	1
Salles à manger R+1	92.50	1
Coin TV R+1	15.00	1

Dépendances (nombre et surface) :

0

Garages et/ ou parking (nombre) : None

B. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention [Exemple : logement de fonction, logement d'accueil temporaire et espaces hors hébergement dédiés aux soins, à de la balnéothérapie ...] :

- Vestiaire personnel, bureau direction, stockage ménage, linge propre, linge sale, archive, salle de repos, bureau IDEC (infirmières), Infirmerie, cuisine, Bureau Médecin, parking destiné aux employés et aux visiteurs.

IV. Renseignements administratifs

A. Origine de propriété [établie conformément à l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière] :

Vendeur : Cession de bail emphytéotique et de baux à construction.

Cédant : Chambéry Alpes Habitat - 1, place du Forum 73025 Chambéry Cedex

Acquéreur : Cédé à Cristal Habitat - 1, place du Forum 73025 Chambéry Cedex

Acte notarié :

Notaire : Maitre CHEUVREUX Notaire

Notaire de la Société par Actions simplifiée "Cheuvreux" titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS, 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussman

Référence publicitaire : CESSION DE Bail emphytéotique de CHAMBERY ALPES HABITAT à CRISTAL HABITAT du 21/03/2017 publié le 04/05/2017 volume 2017N°2975

B. Permis de construire ou déclaration préalable de construction [selon la nature des travaux] : PC 07308522c1017

C. Modalités de financement de l'opération [Renseignements à compléter dès que les décisions de financements sont intervenues] :

- Numéro : 5
- Date d'octroi : 01/01/1900
- Durée: 30 ans
- Montant : 1 226 750,00 €
- Prêteur : Caisse de Dépôts et Consignation pour le logement

Financement complémentaire :

- Numéro : 1
- Date d'octroi : 15/11/2023
- Durée : 5 ans
- Montant : 1 000 000,00 €
- Prêteur : ARS Via le PAI

- Numéro : 2
- Date d'octroi : 01/01/1900
- Montant : 95 270,56 €
- Prêteur : ADEME

- Numéro : 3
- Date d'octroi : 01/01/1900
- Montant : 10 000,00 €
- Prêteur : Compagnie nationale du Rhône

- Numéro : 4
- Date d'octroi : 01/01/1900
- Montant : 66 387,70 €
- Prêteur : CEE

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

D. Historique des financements publics dont le programme a bénéficié depuis sa construction :

vu dans convention d'origine:

Financement principal : PLUS : 617 741€

PLUS Foncier : 82456

Financements complémentaires :

Sub Etat : 42528

Sub département 176 231

Sub communauté des communes : 131 4400

Habitat inclusif²

Préciser, parmi les personnes handicapées et les personnes âgées, les personnes ou familles qui seront accueillies dans l'habitat inclusif objet de la présente convention, ainsi que les situations particulières auxquelles l'habitat inclusif a vocation à répondre :

Conditions spécifiques d'accueil :

Conditions d'admission dans l'habitat inclusif :

Modalités d'attribution :

Partenariats concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée mis en place :

Activités proposées à l'ensemble des résidents dans le cadre du projet de vie sociale et partagée :

Fait à Chambéry, le

14 FEV. 2025

Le propriétaire (6),

Lucas BEAUJOLIN
Directeur Général



**Cristal
Habitat**

1, place du Forum
73025 CHAMBERY CEDEX
04 79 71 99 99
cristal-habitat.fr

Le gestionnaire (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou du conseil exécutif de Corse,

Pour le Préfet
et par délégation

La cheffe de service
Habitat et Construction

Liliana FERMOND-VARRET

1 Nom de la personne morale identifiée conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

2 à renseigner le cas échéant

Le Préfet, ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil départemental, soussigné certifie la présente copie, établie sur 22 pages de texte, conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve sans renvoi ou mot rayé.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées en en-tête du présent document lui a été régulièrement justifiée au vu des statuts et de l'avis d'identification délivré par l'INSEE par son numéro SIRET 74702034500035

Pour la perception de la Contribution de Sécurité Immobilière, la restriction au droit de disposer du propriétaire peut être évaluée à la somme de 15 €, étant précisé que la CSI est réduite de moitié en application de l'article 881 L du code général des impôts, lorsque le bailleur est un organisme à loyer modéré.

A Chambéry , le 14 FEV. 2025

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse,

Pour le Préfet
et par délégation

La cheffe de service
Habitat et Construction

Lisiane FERMOND-VARRET



N° 30-1796

Formule de publication
(pour l'établissement d'expéditions, copies ou extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)
BUREAU DES HYPOTHÈQUES

N° 3265

TAXE

DÉPÔT

DATE

SALAIRES

Vol.

N°

Réglementation applicable :
Décret n° 55-22 du
04.01.1955, art. 3, 5, 6, 7, 34,
50-3.
Décret n° 55-1350 du
14.10.1955, art. 32, 35, 36, 37,
38, 67-3, 68-1, 68-2, 75, 76,
76-1.
Décret n° 70-548 du
22.06.1970, art. 2, 10, 11.

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration
et inscrire les renvois à la suite du texte.

PUBLICATION (1)

73.2003.04.79297.01

CONVENTION CONCLUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 351-2 (5e)**DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION****ENTRE L'ÉTAT,****L'OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE CHAMBERY****ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHAUTAGNE**

PROGRAMME :**CHINDRIEUX - "Les Fontanettes"**

Construction d'un Foyer pour personnes âgées
en Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
de 17 chambres ou type I' (17 lits)

**NATURE DU DOCUMENT
DESTINÉ À ÊTRE PUBLIÉ AU
BUREAU DES HYPOTHÈQUES**

Sont publiés :
— des expéditions ou des
extraits littéraux d'actes authen-
tiques ou de décisions judiciaires
(les extraits analytiques ne sont
pas acceptés)

— des copies : ce sont principa-
lement, celles des actes d'huissier
de justice et celles des actes sous
seing privé exceptionnellement
admis à la forme.

**Remarques
et recommandations**

Voir pages suivantes
en marge

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

**CONVENTION CONCLUE ENTRE L'ETAT, L'ORGANISME PROPRIETAIRE
ET L'ORGANISME GESTIONNAIRE, EN APPLICATION DE
L'ARTICLE L. 353-13 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
PORTANT SUR LES LOGEMENTS-FOYERS VISES PAR
L'ARTICLE L. 351.2 (5e) POUR PERSONNES AGEES**

★★★★

Entre les soussignés :

- **Le Préfet de la SAVOIE**, agissant au nom de l'Etat, n° SIRET 177 306 610 00 326,
- **L'Office Public d'Aménagement et de Construction de CHAMBERY**, immatriculé sous le n° SIREN 343 108 254 - domicilié LE CRISTAL - 1, Place du Forum à Chambéry-le-Haut, dénommé ci-après « le propriétaire », et représenté par son Directeur Général, Monsieur Hubert LEGEAY, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de l'Office en date du 19 Février 2002,

ET,

- **La Communauté de Communes de Chautagne**, dont le siège social est à Saumont - 73310-RUFFIEUX, représentée par son Président, Monsieur Serge SIMONDIN, dénommée ci-après, « le gestionnaire » et agissant à ce titre en application du bail à long terme conclu avec le propriétaire.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles R. 353-154 à R. 353-165 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour le programme de construction d'un Foyer pour personnes âgées à CHINDRIEUX.

Variante 3 :

Construit après le 4 janvier 1977 dans les conditions définies à l'article R. 351-56 (3e) du Code de la Construction et de l'Habitation.

La signature de la présente convention conditionne pendant sa durée l'ouverture du droit à l'Aide Personnalisée au Logement dans les conditions définies dans le livre III titre V (1ère partie) du Code précité et ses décrets d'application.

A) CAS DES ACTES SOUMIS A LA FORMALITE UNIQUE D'ENREGISTREMENT ET DE PUBLICITE.

1^{re} hypothèse : Immeubles situés en totalité dans le ressort du bureau.

* Dépôt de deux expéditions (ou éventuellement copies) intégrales de l'acte à publier, dont l'une sera restituée au déposant.

2^e hypothèse : Immeubles situés dans le ressort de plusieurs bureaux.

* Dans la conservation où la formalité est demandée en premier, dépôt d'une expédition (ou copie) intégrale qui sera restituée au déposant et d'un extrait limité aux immeubles situés dans le ressort du bureau.

* Dans les autres conservations, dépôt d'un extrait intégral en double exemplaire, limité aux immeubles situés dans le ressort de chacun des dits bureaux.

B) CAS DES ACTES SOUMIS A LA SEULE FORMALITE DE PUBLICITE ET DES DECISIONS JUDICIAIRES

1^{re} hypothèse : Immeubles situés en totalité dans le ressort du bureau.

* Dépôt de deux expéditions (ou éventuellement copies) intégrales ou de deux extraits limités, suivant que la formalité est requise pour l'ensemble ou une partie de l'acte ou de la décision judiciaire.

2^e hypothèse : Immeubles situés dans le ressort de plusieurs bureaux.

* Dépôt d'un extrait intégral en double exemplaire, limité aux immeubles situés dans le ressort de chaque conservation.

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

DESIGNATION DES PARTIES

Les parties doivent être désignées dans l'acte (ou la décision judiciaire), par l'indication des éléments suivants :

Personnes physiques : nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), date et lieu de naissance, nom du conjoint, domicile, profession.

Personnes morales : dénomination - avec, pour les sociétés, forme juridique et siège social ; les sociétés commerciales : n° d'immatriculation au registre du commerce ; les associations : siège, date et lieu de déclaration ; les syndicats : siège, date et lieu de dépôt des statuts.

Le nom patronymique ou la dénomination est obligatoirement porté en lettres majuscules d'imprimerie ; chaque prénom, en lettres minuscules.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

Dans l'acte (ou la décision judiciaire), les immeubles doivent être désignés individuellement par l'indication des éléments suivants :

commune, section et n° du plan cadastral ; le cas échéant, voie et n° de l'immeuble dans cette voie et n° de lot avec quote-part dans la propriété du sol ;
- signature, lieu-dit, contenance.

APPLICATION DE L'EFFECT RELATIF DE LA PUBLICITE

Désigner dans l'acte (ou la décision judiciaire) le titre du dispositif (ou l'attestation notariée de la transmission ou constitution par décès) en donnant la date et les références (vol. n°) de la formule correspondante.

Le cas échéant, préciser que la publication du titre est requise simultanément.

Si le droit grevé a été acquis sans titre ou avant le 1^{er} janvier 1926, se conformer aux dispositions de l'article 35 du décret du 14 octobre 1955.

Acte dressé ou décision rendue avant le concours du titulaire du droit : voir art. 36 et 37 du même décret.

Article 2 - Description du programme

La présente convention s'applique au programme répondant aux conditions suivantes :

2.1. - Description du programme :

a) Locaux visés par la présente convention :

- Surface totale : 828,53 m²
- Surface habitable : 342,44 m²

Nombre total de logements : 17 chambres (17 lits)

Locaux collectifs : 463,92 m²

Éléments de confort : Chauffage collectif gaz
Eau chaude sanitaire solaire

Garages :

Places de parking : 30

Dépandances : Néant

b) Locaux auxquels ne s'appliquent pas la convention : Néant

2.2. - Composition du programme :

Le tableau ci-annexé donne la composition du programme après réalisation des travaux.

2.3. - Origine de propriété :

"Les Fontanettes" - CHINDRIEUX

Section D - Parcelles n^{os} 807, 809, 812, 814, 816, 818, 820

Contenance : 3 803 m²

Section D - parcelle n° 807 : 108 m²

Section D - parcelle n° 809 : 25 m²

Section D - parcelle n° 812 : 390 m²

Section D - parcelle n° 814 : 816 m²

Section D - parcelle n° 816 : 1 069 m²

Section D - parcelle n° 818 : 555 m²

Section D - parcelle n° 820 : 840 m²

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

2.4. - Renseignements administratifs :

- Date d'achèvement de la construction : 2ième semestre 2003

- Nature et modalités de financement :

Financement principal :

* Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) 617 741 €

* Prêt Locatif à Usage Social Foncier (P.L.U.S. Foncier) 82 456 €

Date d'octroi des prêts :

N° des prêts :

Durée :

Financements complémentaires :

* Subvention Etat 42 528 €

* Subvention Département 176 231 €

* Subvention Communauté de Communes 131 400 €

Article 3 - Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Elle est tenue à la disposition permanente des occupants dans un local de l'immeuble.

Cette information est mentionnée par affichage et de façon très apparente dans les parties communes de l'immeuble dès la signature de la convention.

Elle a une durée d'au moins un an et expire le 30 Juin 2053.

Elle est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes annuelles sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 3 mois.

Article 4 - Obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués

Variante n° 1 :

Si une convention de location a été conclue entre le propriétaire et le gestionnaire, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués sont celles définies dans cette convention.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le gestionnaire s'engage à tenir un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble.

CERTIFICAT DE COLLATIONNEMENT ET D'IDENTITE

1°) RÈGLES GÉNÉRALES

a) Le certificat de collationnement doit contenir l'indication des nom, prénoms, profession et domicile du signataire ; l'approbation des renvois et des mots

revus ; la signature manuscrite de son auteur, précédée de l'indication du lieu et de la date de la certification et accompagnée, le cas échéant, de l'empreinte du sceau de l'officier public

D'autre part, si les parties ne sont pas des personnes physiques nées en France métropolitaine ou dans l'un des départements d'Outre-Mer, le certificat d'identité doit énoncer les pièces ou les renseignements au vu desquels il est établi.

b) Lorsque le signataire du certificat de collationnement a qualifié pour certifier l'identité des parties les deux certificats peuvent être réunis en un seul, du modèle suivant (à adapter si les deux documents déposés ne sont pas de la même nature).

« Le soussigné, certifie exactement collationnés et conformes à la minute (ou, à l'original) les deux exemplaires de la présente expédition (ou : copie / ou : du présent extrait) établie(s) sur feuille(s) et approuve...

« Il certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document (elle quelle est indiquée en tête, à la suite de leur nom (ou : dénomination) (1), lui a été régulièrement justifiée (2). »
« A... le... »

c) Dans le cas contraire, la seconde certification doit être faite distinctement par une personne habilitée.

2°) CAS PARTICULIERS

Actes ou décisions complémentaires : Dépôt simultané. Certificat de collationnement au que décret du 14 octobre 1955, art. 67-3, al. 2)

Possibilité de faire figurer le certificat d'identité à la fin des minutes (même décret, art. 38, al. 2).

Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20251002-DELIBERATION
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception en préfecture : 03/10/2025

On a vu et a été désigné ci-après :
(2) Apposer, à la fin de la production, l'...

DÉSIGNATION DES PARTIES

Les parties doivent être désignées dans l'acte (ou la décision judiciaire), par l'indication des éléments suivants :

Personnes physiques : nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), date et lieu de naissance, nom du conjoint, domicile, profession.

Personnes morales : dénomination — avec, pour les sociétés, forme juridique et siège social, les sociétés commerciales, n° d'immatriculation au registre du commerce ; les associations, siège, date et lieu de déclaration, les syndicats, siège, date et lieu de dépôt des statuts.

Le nom patronymique ou la dénomination est obligatoirement porté en lettres majuscules d'imprimerie, chaque prénom, en lettres minuscules.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES

Dans l'acte (ou la décision judiciaire), les immeubles doivent être désignés individuellement par l'indication des éléments suivants :

— commune, section et n° du plan cadastral, le cas échéant, voie et n° de l'immeuble dans cette voie et n° de l'parcelle qui part dans la propriété du sol ;

— nature, lieu-dit, contenance.

APPLICATION DE L'EFFET RELATIF DE LA PUBLICITÉ

Désigner dans l'acte (ou la décision judiciaire) le titre du disposant (ou l'association notifiée de la transmission ou constitution par décès) en donnant la date et les références (vol. n°) de la formalité correspondante.

Le cas échéant, préciser que la publication du titre est requise simultanément.

Si le droit grevé a été acquis sans titre ou avant le 1^{er} janvier 1956, se conformer aux dispositions de l'article 35 du décret du 14 octobre 1955.

Acte dressé ou décision rendue sans le concours du titulaire du droit : voir art. 36 et 37 du même décret.

Article 5 - Conditions d'attribution et d'occupation permanente du Foyer

Le gestionnaire s'engage à loger des personnes âgées seules ou en ménage.

Il s'engage également à ce que ce Foyer soit progressivement occupé au moins pour 75 % des logements par des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par l'arrêté du 29 juillet 1977 pris en application de l'article R. 331-20 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour atteindre ce pourcentage, le gestionnaire s'engage à réserver par priorité les logements vacants aux personnes susmentionnées.

Article 6 - Titre d'occupation

Le gestionnaire s'engage à proposer aux occupants dans les lieux, à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, un titre d'occupation dans les conditions définies à l'article 8 ci-dessous.

L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter ce titre d'occupation : au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

Article 7

Le gestionnaire s'engage à proposer à tout candidat à un logement-foyer un titre d'occupation dans les conditions définies à l'article 8 ci-dessous.

Article 8

Sous réserve des dispositions des articles 14 et 15 ci-dessous, le titre d'occupation est conclu pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction, chaque fois pour une durée égale à ce qui est dessus indiqué, à la volonté du seul occupant dans la mesure où ce dernier exécute toutes les obligations stipulées par le titre d'occupation, en particulier celle de l'article 1728 du Code Civil et dans la mesure où son état de santé est compatible avec les conditions d'accueil spécifiques du logement-foyer.

Au cours de chaque période mensuelle, l'occupant peut mettre fin à tout moment à son titre d'occupation sous réserve d'un préavis de huit jours donné par écrit.

Dans la mesure où l'état de santé de l'occupant lui impose une inoccupation temporaire de son logement, le renouvellement de son titre d'occupation ne peut être remis en cause.

Lorsque le titre d'occupation prévoit une clause résolutoire, il doit être stipulé expressément dans ce titre que la clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après la date de notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Pendant ce même mois, le gestionnaire, à la demande de l'occupant, peut lui accorder pour le paiement de sa dette des délais dans les conditions de l'article 1244 du Code Civil. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant le cours de ces délais.

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Article 9

A l'égard de l'occupant bénéficiaire de l'Aide Personnalisée au Logement, le gestionnaire s'engage, après constat de deux échéances consécutives impayées, à notifier à l'occupant défaillant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la poursuite du recouvrement de sa créance, ainsi que les conditions de résiliation du titre d'occupation et le risque de suspension du versement de l'Aide Personnalisée au Logement. Si le titre d'occupation comporte une clause résolutoire, la résiliation ne peut intervenir qu'après examen du dossier par la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat.

Article 10

Ce titre doit préciser le numéro du logement attribué à chaque occupant ainsi que toutes informations sur les conditions de vie collective.

Un inventaire des lieux doit être annexé au titre d'occupation.

Pour garantir l'exécution de ses obligations, l'occupant doit verser, lors de l'entrée dans les lieux à titre de cautionnement, une somme égale à un mois du montant de la redevance pratiquée. Cette somme lui sera restituée à son départ, après paiement de toutes les charges et prestations lui incombant, et relevé de l'inventaire des lieux.

Article 11

La part de la redevance mensuelle assimilable aux loyers et aux charges locatives acquittés par l'occupant ne doit pas excéder un maximum fixé, conformément au financement en Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) à :

* Type I' = 362,08 €.

Cette part de la redevance maximum évolue à compter du 1er juillet de chaque année en fonction des règles suivantes :

a) A concurrence de 60 % de son montant en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres connus au 1er juillet, de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

b) A concurrence de 15 % de son montant en fonction des variations du sous-indice « combustible, énergie » intégré dans l'indice des prix à la consommation des ménages urbains.

c) A concurrence de 25 % de son montant en fonction des variations du sous-indice « entretien logement ».

L'élément de référence pris en compte en b) et c) est constitué par les variations de chacun de ces sous-indices publiés par l'I.N.S.E.E. entre le sous-indice du mois de décembre précédant l'année de révision et le sous-indice du mois de décembre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision.

La part de la redevance pratiquée est indexée sur ces bases dans la limite de la part de la redevance maximum.

Elle peut, en outre, dans la limite de ce maximum être réajustée, chaque année, le 1er juillet. Cette part de la redevance peut également être réajustée en cas de modification des prestations fournies. Dans ce cas, cette modification fait l'objet d'un avenant au titre d'occupation. L'avenant s'applique de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

CERTIFICAT DE COLLOCATIONNEMENT ET D'IDENTITE

1°) REGLES GENERALES

a) Le certificat de collocationnement doit contenir l'indication des nom, prénoms, profession et domicile du signataire, l'approbation des renvois et des mois

après : la signature manuscrite de son auteur, précédée de l'indication du lieu et de la date de la certification et accompagnée, le cas échéant, de l'empreinte du sceau de l'officier public.

D'autre part, si les parties ne sont pas des personnes physiques nées en France métropolitaine ou dans l'un des départements d'Outre-Mer, le certificat d'identité doit énoncer les pièces ou les renseignements au vu desquels il est établi.

b) Lorsque le signataire du certificat de collocationnement a qualité pour certifier l'identité des parties les deux certificats peuvent être réunis en un seul du modèle suivant (à adapter si les deux documents déposés ne sont pas de la même nature).

« Le soussigné, certifie exactement collocationnés et conformes à la minute (ou : à l'original) les deux exemplaires de la présente expédition (ou : copie ou du présent extrait) établie sur : feuille(s) et approuve.

« Il certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom (ou : dénomination) (1), lui a été régulièrement justifiée (2).

« A ... le ... »

c. Dans le cas contraire, la seconde certification doit être faite distinctement par une personne habilitée.

2°) CAS PARTICULIERS

Actes ou décisions complémentaires. Dépôt simultané. Certificat de collocationnement unique (décret du 14 octobre 1955, art. 67-3, al. 2).

Possibilité de faire figurer le certificat d'identité à la fin des minutes (même décret, art. 38, § 1, al. 2).

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DE 175195-DE
Date de télétransmission : 05/10/2025 : « telle qu'elle est indiquée »
Date de réception préfecture : 02/10/2025, « même » ligne : «
Ou encore : « et désignés ci-après :
(2) Agence : « il le faut : « par la production d. »

DÉSIGNATION DES PARTIES

Les parties doivent être désignées dans l'acte (ou la décision judiciaire), par l'indication des éléments suivants :

Personnes physiques : nom, prénoms (dans l'ordre de l'acte civil), date et lieu de naissance, nom du conjoint, domicile, profession.

Personnes morales : dénomination - avec, pour les sociétés, forme juridique et siège social, les sociétés commerciales n° d'immatriculation au registre du commerce, les associations, siège, date et lieu de déclaration, les syndicats, siège, date et lieu de dépôt des statuts.

Le nom patronymique ou la dénomination est obligatoirement porté en lettres majuscules d'imprimerie, chaque prénom, en lettres minuscules.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES

Dans l'acte (ou la décision judiciaire), les immeubles doivent être désignés individuellement par l'indication des éléments suivants :

— commune, section et n° du plan cadastral, le cas échéant, voie et n° de l'immeuble dans cette voie et n° de la ou des parts dans la propriété du sol ;

— nature, lieu-dit, contenance ;

APPLICATION DE L'EFFET RELATIF DE LA PUBLICITÉ

Désigner dans l'acte (ou la décision judiciaire) le titre du disposant (ou l'attestation notariale de la transmission ou constitution par décès) en donnant la date et les références (vol. n°) de la formalité correspondante.

Le cas échéant, préciser que la publication du titre est requise simultanément.

Si le droit grevé a été acquis sans titre ou avant le 1^{er} janvier 1956, se conformer aux dispositions de l'article 35 du décret du 14 octobre 1955.

Acte dressé ou décision rendue sous le concours du titulaire du droit : voir art. 36 et 37 du même décret.

Article 12

La part de la redevance qui, en contrepartie de l'occupation du logement, est assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'Aide Personnalisée au Logement, correspond aux éléments suivants :

a) En ce qui concerne l'équivalence du loyer :

Les frais financiers annuels afférents à l'immeuble qui recouvrent le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des emprunts contractés pour la construction du foyer,
- des frais généraux du propriétaire,
- de la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil,
- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble.

Les frais de fonctionnement du foyer, à l'exclusion de ceux relatifs à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative, au service de soins et au blanchissage, à savoir :

- frais de siège du gestionnaire,
- frais fixes de personnel administratif.

Provision pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du Code Civil, et frais de personnel et de fourniture afférents à ces travaux, ainsi que toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du Code Civil.

b) En ce qui concerne l'équivalence des charges locatives : les charges récupérables correspondant à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles au sens de l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 prises en compte forfaitairement.

Elle est calculée le 1^{er} juillet de chaque année, en prenant en compte à partir des éléments constitutifs de la redevance ceux correspondant au loyer et aux charges locatives telles que définies ci-dessus.

Article 13

La redevance est payée par fraction mensuelle à terme échu. Le gestionnaire remet à l'occupant un document faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives pris en compte pour le calcul de l'Aide Personnalisée au Logement, ainsi que le montant de cette aide.

Article 14 - Conditions d'exécution des travaux et relogement

Lorsque le logement-foyer doit faire l'objet de travaux d'amélioration, le gestionnaire s'engage à en informer les occupants par voie d'affichage quinze jours avant le début des travaux.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire ou définitive des lieux, le gestionnaire en informe chaque occupant concerné.

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Article 15

En cas d'évacuation temporaire des lieux, le gestionnaire s'engage à mettre à la disposition des occupants, pendant la durée des travaux, un local correspondant à des conditions d'habitation au moins équivalentes.

A l'achèvement des travaux, l'occupant peut demander à réintégrer préférentiellement le logement-foyer amélioré.

Article 16 - Obligations à l'égard des organismes chargés du service de l'Aide Personnalisée au Logement

Afin de permettre la mise en place du tiers payant, le gestionnaire s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs de l'Aide Personnalisée au Logement :

- A adresser dès son entrée en vigueur une photocopie de la présente convention à laquelle sont annexés :
 - * d'une part, un tableau faisant apparaître la description des parties privatives (référence des chambres) ;
 - * d'autre part, un tableau mentionnant les redevances pratiquées au 1er juillet de chaque année et le montant de l'équivalence de loyer et de charges défini par lit selon le type de chambres.

Ce tableau est valable pour chaque exercice allant du 1er juillet d'une année au 30 juin de l'année suivante.

Un nouveau tableau doit être adressé avant le 15 mai de chaque année, il est établi sur la base du montant de la redevance pratiquée et de l'équivalence de loyer et de charges applicables chaque 1er juillet.

- A signaler immédiatement tout départ d'occupant bénéficiant de l'Aide Personnalisée au Logement ;
- A prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes liquidateurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'Aide Personnalisée au Logement ;
- A fournir toute justification concernant le paiement de la redevance ; en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, à en aviser immédiatement les organismes liquidateurs ainsi que la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat en indiquant les démarches entreprises auprès de l'occupant défaillant.

Article 17 - (Option) Contribution au F.N.H.

Sans objet.

CERTIFICAT DE COLLOCATIONNEMENT ET D'IDENTITÉ

1°) RÈGLES GÉNÉRALES

a) Le certificat de collocationnement doit contenir l'indication des nom, prénoms, profession et domicile du titulaire, l'approbation des renvois et des mois

rayés ; la signature manuscrite de son auteur, précédée de l'énonciation du lieu et de la date de la certification et accompagnée, le cas échéant, de l'empreinte du sceau de l'officier public

D'autre part, si les parties ne sont pas des personnes physiques nées en France métropolitaine ou dans l'un des départements d'Outre Mer, le certificat d'identité doit énoncer les pièces ou les renseignements au vu desquels il est établi

b) Lorsque le signataire du certificat de collocationnement a qualifié pour certifier l'identité des parties les deux certificats peuvent être réunis en un seul, du modèle suivant (à adapter si les deux documents déposés ne sont pas de la même nature)

« Le soussigné certifie exactement collocationnés et conformes à la minute (ou : à l'original) les deux exemplaires de la présente expédition (ou : copie) ou du présent extrait établi sur... feuillets et approuvé...

« Il certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom (ou : dénomination) (1), lui a été régulièrement justifiée (2) »
« A... le... »

c. Dans le cas contraire, la seconde certification doit être faite distinctement par une personne habilitée.

2°) CAS PARTICULIERS

Actes ou décisions complètes, notariales. Dépôt simultané. Certificat de collocationnement unique (décret du 14 octobre 1955, art. 67.3, al. 2)

Possibilité de faire figurer le certificat d'identité à la fin des minutes (même décret, art. 35, al. 2)

Accusé de réception en préfecture (al. 2)
073-267303420-20251002/DEI18195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Date de dépôt : 03/10/2025
Ou envoie : « et destinée ci-après »
(2) Approuvé : « par le... »
production d... »

DÉSIGNATION DES PARTIES

Les parties doivent être désignées dans l'acte (ou la décision judiciaire), par l'indication des éléments suivants :

Personnes physiques : nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), date et lieu de naissance, nom du conjoint, domicile, profession.

Personnes morales : dénomination — avec, pour les sociétés, forme juridique et siège social ; les sociétés commerciales : n° d'immatriculation au registre du commerce ; les associations : siège, date et lieu de déclaration ; les syndicats : siège, date et lieu de dépôt des statuts.

Le nom patronymique ou la dénomination est obligatoirement porté en lettres majuscules d'imprimerie, chaque prénom, en lettres minuscules.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES

Dans l'acte (ou la décision judiciaire), les immeubles doivent être désignés individuellement par l'indication des éléments suivants :

— commune, section et n° du plan cadastral ; le cas échéant, voie et n° de l'immeuble dans cette voie et n° de lot avec quote-part dans la propriété du sol ;
— nature, lieu-dit, contenance.

APPLICATION DE L'EFFET RELATIF DE LA PUBLIQUÉ

Désigné dans l'acte (ou la décision judiciaire) le titre de disposition (ou l'attestation notariale de la transmission ou constitution par décès), en donnant le dain et les références (vol. n°) de la formalité correspondante.

Le cas échéant, préciser que la publication du titre est requise simultanément.

Si le droit grevé a été acquis sans titre ou avant le 1^{er} janvier 1956, se conformer aux dispositions de l'article 35 du décret du 14 octobre 1955.

Acte pressé ou décision rendue sans le concours du titulaire du droit : voir art. 36 et 37 du même décret.

Article 18 - Résiliation

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements contractuels, telle que faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'Aide Personnalisée au Logement, l'Administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article R. 353-164 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les occupants dans les lieux à la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, la redevance est celle fixée par la convention diminuée de l'Aide Personnalisée au Logement, prise en charge désormais par le gestionnaire.

Article 19 - Sanctions

En application de l'article R. 353-154 du Code de la Construction et de l'Habitation, en cas de non-respect des obligations d'information à l'égard des occupants ainsi qu'à l'égard des organismes chargés de la liquidation de l'A.P.L. et après mise en demeure par lettre recommandée, demeurée sans effet pendant un délai de 6 mois, le gestionnaire s'engage à verser au Fonds National de l'Habitation une somme égale à 5 % du montant des redevances annuelles dues au titre de la présente convention.

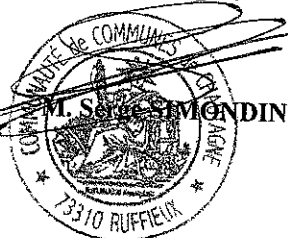
Article 20 - Contrôle

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire est tenu de fournir au Ministre chargé de la Construction et de l'Habitation ou à son représentant, ou aux membres du corps de l'Inspection Générale de l'Equipeement, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Fait à Chambéry, le

10 AVR. 2003

Le Président
de la Communauté de Communes
de Chautagne,



Le Directeur Général
de l'O.P.A.C. de CHAMBERY,



Par délégation
Le Directeur - Adjoint

1, place du Forum
73025 CHAMBERY Cedex

H. LEGEAY
J. BARNOUX

Le Préfet de la Savoie,

Pour le Préfet et par délégation,
Direction de l'Equipeement
Le Chef du Service de l'HABITAT
et de l'ENVIRONNEMENT

F. CHARPENTIER

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

CERTIFICATS DE COLATIONNEMENT ET D'IDENTITE

1^{re} REGLES GENERALES

a) Le certificat de collationnement doit contenir l'indication des nom, prénoms, profession et domicile du signataire, l'approbation des renouels et des mois

raus, la signature manuscrite de son auteur, précédée de l'émulation du lieu et de la date de la certification et accompagnée, le cas échéant, de l'empreinte du sceau de l'officier public.

D'autre part, si les parties ne sont pas des personnes physiques nées en France métropolitaine ou dans l'un des départements d'Outre-Mer, le certificat d'identité doit énoncer les pièces ou les renseignements au vu desquels il est établi.

b) Lorsque le signataire du certificat de collationnement a qualité pour ratifier l'identité des parties, les deux certificats peuvent être réunis en un seul, du modèle suivant (à adapter si les deux documents déposés ne sont pas de la même nature).

« Le soussigné, certifie exactement collationnés et conformes à la minute (ou : à l'original) les deux exemplaires de la présente expédition (ou : copie, ou : du présent extrait) établie sur feuille(s) et approuve.

« Il certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom (ou : dénomination) (1), lui a été régulièrement justifiée (2).

« A. le... »
c) Dans le cas contraire, la seconde certification doit être faite distinctement par une personne habilitée.

2^e) CAS PARTICULIERS

Actes ou décisions complémentaires. Dépôt simultané. Certificat de collationnement unique (décret du 14 octobre 1955, art. 67-3, al. 2).

Possibilité de faire figurer le certificat d'identité à la fin des minutes (même décret, art. 38, al. 2).

Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20251002-DEL18195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception en préfecture : 03/10/2025

« Elle qu'elle est indiquée... »
« On envoie... » et désigné...
(2) Ajoine, à la fin... par la production d...

**DOCUMENT PREVU PAR L'ARTICLE 2 DE L'ANNEX N° 2 A L'ARTICLE R. 353-161
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**TABLEAU DESCRIPTIF DES PARTIES PRIVATIVES
DU FOYER POUR PERSONNES AGEES POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE CHAUTAGNE ET FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION**

**Nombre total de chambres ou type I' : 17
(Capacité lits : 17)**

Nombre de chambre individuelle	Surface par chambre	Numéro de chambre
Chambre individuelle	$15,48 + 4,46 = 19,94$	1
Chambre individuelle	$15,61 + 4,61 = 20,22$	2
Chambre individuelle	$15,61 + 4,61 = 20,22$	3
Chambre individuelle	$15,63 + 4,61 = 20,24$	4
Chambre individuelle	$15,59 + 4,61 = 20,20$	5
Chambre individuelle	$15,59 + 4,61 = 20,20$	6
Chambre individuelle	$15,63 + 4,61 = 20,24$	7
Chambre individuelle	$15,61 + 4,61 = 20,22$	8
Chambre individuelle	$15,34 + 4,37 = 19,71$	9
Chambre individuelle	$15,34 + 4,37 = 19,71$	10
Chambre individuelle	$15,61 + 4,61 = 20,22$	11
Chambre individuelle	$15,63 + 4,61 = 20,24$	12
Chambre individuelle	$15,59 + 4,61 = 20,20$	13
Chambre individuelle	$15,59 + 4,61 = 20,20$	14
Chambre individuelle	$15,63 + 4,61 = 20,24$	15
Chambre individuelle	$15,61 + 4,61 = 20,22$	16
Chambre individuelle	$15,61 + 4,61 = 20,22$	17

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	DÉPÔT	DATE VOL N°
	TAXES: CSI: _____ TOTAL	

Avenant n° 1 à la convention n° 732003047929701

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'état et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 ou à l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l'article L. 3641-5, au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L. 5218-2 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse;

CRISTAL HABITAT [Organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte ou collectivité territoriale ou autre personne morale propriétaire du logement-foyer¹], représenté (e) par Lucas BEAUJOLIN, Directeur Général agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 7 janvier 2024, dénommé (e) ci-après le propriétaire ;

CIAS GRAND LAC [Organisme agréé gestionnaire du logement-foyer, sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct] représenté (e) par Renaud BERETTI, Président du CIAS agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mai 2024, dénommé ci-après le gestionnaire, et agissant à ce titre en application de la convention de location conclue avec le propriétaire ;

Pour l'opération Chindrieux - Construction d'un foyer pour personnes âgées à Chindrieux, de 2 logements PLUS, Référence cadastrale : D 931 Les Fontanettes 40 a 66 ca à 73310, Chindrieux (2).

sont convenus de ce qui suit :

Article 1er.

Le présent avenant a pour objet :

Modification du bailleur
Modification de l'opération
Modification du programme
Modification de la durée de la convention et du financement

Article 2.

Après correction de la convention, il faut lire :

Modification du bailleur :

CRISTAL HABITAT [Organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte ou collectivité territoriale ou autre personne morale propriétaire du logement-foyer¹], représenté (e) par Lucas BEAUJOLIN, Directeur Général agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 7 janvier 2024, dénommé (e) ci-après le propriétaire ;

CIAS GRAND LAC [Organisme agréé gestionnaire du logement-foyer, sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct] représenté (e) par Renaud BERETTI, Président du CIAS agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mai 2024, dénommé ci-après le gestionnaire, et agissant à ce titre en application de la convention de location conclue avec le propriétaire ;

Modification de l'opération :

L'opération Chindrieux - Construction d'un foyer pour personnes âgées à Chindrieux, de 2 logements PLUS, Référence cadastrale : D 931 Les Fontanettes 40 a 66 ca à 73310, Chindrieux (2).

Modification du programme :

Dans l'annexe de la convention :

III. Composition du programme

A. Locaux auxquels s'applique la présente convention :

Surface habitable totale : 425,10 mètres carrés, dont :

* Surface habitable totale des parties privatives : 40,90 mètres carrés ;
Se décomposant comme suit :

Nombre total de logements : 2

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1'	20,00	18	520,35
Logement T 1'	20,90	19	520,35

(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 17 octobre 2011. A prendre en compte dans la liste déroulante

* Surface totale des locaux à usage collectif : 142,50 mètres carrés de surface habitable :

TYPE DE LOCAL	SURFACE HABITABLE	NOMBRE
Salle d'activités RDC	35.00	1
Salles à manger R+1	92.50	1
Coin TV R+1	15.00	1

Dépendances (nombre et surface) :

Garages et/ ou parking (nombre) : 0

B. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention [Exemple : logement de fonction, logement d'accueil temporaire et espaces hors hébergement dédiés aux soins, à de la balnéothérapie ...] :

- Vestiaire personnel, bureau direction, stockage ménage, linge propre, linge sale, archive, salle de repos, bureau IDEC (infirmières), Infirmerie, cuisine, Bureau Médecin, parkings extérieurs pour le personnel et les visiteurs

Modification de la durée de la convention et du financement :

À l'Article 2 :

Date d'expiration de la convention.

Elle expire le 31 décembre 2058 à défaut de dénonciation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Dans l'annexe de la convention :

C. Modalités de financement de l'opération [Renseignements à compléter dès que les décisions de financements sont intervenues] :

- Numéro : 5
- Date d'octroi : 01/01/1900
- Durée: 33 ans

- Montant : 1 226 750,00 €
- Prêteur : Caisse de Dépôts et Consignation pour le logement

Financement complémentaire :

- Numéro : 1
- Date d'octroi : 15/11/2023
- Durée : 5 ans
- Montant : 1 000 000,00 €
- Prêteur : ARS Via le PAI
- Numéro : 2
- Date d'octroi : 01/01/1900
- Montant : 95 270,56 €
- Prêteur : ADEME
- Numéro : 3
- Date d'octroi : 01/01/1900
- Montant : 10 000,00 €
- Prêteur : Compagnie nationale du Rhône
- Numéro : 4
- Date d'octroi : 01/01/1900
- Montant : 66 387,70 €
- Prêteur : CEE

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

D. Historique des financements publics dont le programme a bénéficié depuis sa construction :

Informations complémentaires :

Numéro de permis construire : PC 07308522c1017

Date d'autorisation hors habitat inclusif : 7 mars 2023

Date de la convention de location :

Date d'achèvement prévisible : 28 mars 2025

Vendeur :

Cession de bail emphytéotique et de baux à construction.

Cédant : Chambéry Alpes Habitat - 1, place du Forum 73025 Chambéry Cedex

Acquéreur :

Cédé à Cristal Habitat - 1, place du Forum 73025 Chambéry Cedex

Référence du notaire :

Maitre CHEUVREUX Notaire

Notaire de la Société par Actions simplifiée "Cheuvreux" titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS, 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussman

Référence de publication de l'acte :

CESSION DE Bail emphytéotique de CHAMBERY ALPES HABITAT à CRISTAL HABITAT du 21/03/2017 publié le 04/05/2017 volume 2017N°2975

Article 3.

Les autres modalités de la convention restent inchangées.

Fait à *Chambéry*, le

14 FEV. 2025

Le propriétaire (6),

Lucas BEAUJOLIN
Directeur Général

 **Cristal Habitat**
1, place du Forum
73025 CHAMBERY CEDEX
04 79 71 99 99
cristal-habitat.fr

Le gestionnaire (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou du conseil exécutif de Corse,

Pour le Préfet
et par délégation

La cheffe de service
Habitat et Construction

Lisiano FERMOND-VARNET

GRILLE DE REPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

REF	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DUREE DE VIE DES COMPOSANTS	AFFECTATION		REPARTITION IFRS		
				PROP.	GEST.	RC	GE	EC
						PROP.		
							GEST.	

1/ CLOS, COUVERT ET DISTRIBUTION

01-A	GROS ŒUVRE ET STRUCTURE							
	Fondations		Structure		•		•	
	Vide-sanitaire	A	Accès (trappe, porte...)			•		•
		B	Vide-sanitaire (circulations)		•			•
	Murs porteurs		Structure		•		•	
	Génie Civil locaux techniques		Structure		•		•	
	Façade (y compris bandeaux et acrotères)		Structure		•		•	
	Planchers (dalle, etc..)		Structure		•		•	
	Escaliers (y compris escalier de secours...)		Structure		•		•	

01-B	MACONNERIE INTERIEURE							
	Cloisons	a	Restructuration, modification		•		•	
		b	réfection ou mise aux normes			•		•
	Isolation par l'intérieur	a	Création demandée par le propriétaire		•		•	
			Création demandée par le gestionnaire			•		•
		b	Modification			•		•
		c	Réfection			•		•

01-C	COUVERTURE – ETANCHEITE							
	Charpente	a	Réfection complète		•		•	
		b	Réfection partielle			•		•
		c	Réparation ou entretien			•		•
	Couverture	A	Réfection complète		•		•	
		B	Réfection partielle			•		•
		C	Réparation ou entretien			•		•
	Toiture terrasse – Etanchéité	A	Réfection complète		•		•	
		B	Réfection partielle			•		•
		C	entretien			•		•
	Toiture terrasse – Isolation	A	Pose		•		•	
		B	Réfection complète		•		•	
		C	Réfection partielle ou mise aux normes			•		•
	Protections sécurité	A	Mise en place		•		•	
		B	Remplacement			•		•
		C	Entretien ou mise aux normes			•		•
	Descente EP, Cheneaux	A	Réfection ou remplacement		•		•	
		B	entretien			•		•
	Acrotères, pénétrations ...		Réfection					
	Joint de dilatation (étanchéité)		Réfection					
	Edicules techniques		Réfection		•		•	

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DEL18195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

REF	NATURE DES OUVRAGES	DES	TYPE D'INTERVENTION	DUREE DE VIE DES COMPOSANTS	AFFECTATION		REPARTITION IFRS		
					PROP.	GEST.	RC	GE	EC
							PROP.		
							GEST.		
01-D	FACADES (HORS STRUCTURE)								
	Revêtements + isolations extérieures	A	Pose		●		●		
		B	Remplacement ou réfection complète		●		●		
		C	Réparation ponctuelle			●			●
		D	Entretien + lavage			●			●
	Revêtement façade sans isolation extérieure	A	Réfection / ravalement complet		●			●	
		B	Réparation ponctuelle			●		●	
		C	Entretien + lavage			●			●

01-E	MENUISERIES EXTERIEURES							
	Menuiseries extérieures : fenêtres	A	Remplacement généralisé		•		•	
		B	Remplacement ponctuel			•	•	
		C	Réparation et entretien			•		•
	Joints, quincaillerie	A	Remplacement			•	•	
		B	Réparation et entretien			•		•
	Protections (volets,...), occultations	A	Remplacement généralisé		•		•	
		B	Remplacement ponctuel			•	•	
		C	Réparation et entretien			•		•
	Fermetures au rez de chaussée	A	Installation			•	•	
		B	Remplacement			•	•	
		C	Réparation et entretien			•		•

01-F	MENUISERIES INTERIEURES							
	Parties communes	A	Remplacement			•		•
		B	Réparation			•		•
		C	Entretien			•		•
	Locaux techniques et autres gaines techniques	A	Remplacement			•	•	
		B	Réparation			•		•
		C	Entretien			•		•
	Parties privatives	A	Remplacement			•	•	
		B	Réparation			•		•
		C	Entretien			•		•

01-G	SERRURERIE (METALLERIE, SECURITE)							
	Parties communes et privatives	A	Remplacement			•		•
		B	Réparation et entretien			•		•
	Locaux techniques et autres	A	Remplacement			•	•	
		B	Réparation et entretien			•		•

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

GRILLE DE REPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

REF	NATURE DES OUVRAGES	DES	TYPE D'INTERVENTION	DUREE DE VIE DES COMPOSANTS	AFFECTATION		REPARTITION IFRS		
					PROP.	GEST.	RC	GE	EC
							PROP.		
								GEST.	
2/ EQUIPEMENTS TECHNIQUES									

02-A	PRODUCTION CHAUFFAGE -ECS								
	Energies (gaz, fuel...) Changement d'énergie	A	Réfection complète			•	•		
		B	Réfection partielle			•		•	
		C	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•
	Production de chauffage P3 – Gestionnaire	A	Installation		•		•		
		B	Remplacement total		•		•		
		C	Réfection partielle			•		•	
		D	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•
	Distribution de chauffage	A	Installation		•		•		
		B	Remplacement		•		•		
		C	Réfection partielle			•		•	
		D	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•
	Radiateurs (ou réseau sols)	A	Installation		•		•		
		B	Remplacement total		•		•		
		C	Réfection partielle			•		•	
		d	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•
	Production ECS collective	a	Installation		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement total		•		•		
		D	Réfection partielle			•		•	
		e	Réparation et entretien			•			•
	Production ECS par panneaux solaires	a	Installation		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement total		•		•		
		D	Réfection partielle			•		•	
		e	Réparation et entretien			•			•
	Production ECS par panneaux photovoltaïques	a	Installation		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement total		•		•		
		D	Réfection partielle			•		•	
		e	Réparation et entretien			•			•
	Distribution ECS	a	Installation		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement total		•		•		
		D	Réfection partielle			•		•	
		e	Réparation et entretien			•			•
	Divers : ex. pompes	A	Création			•		•	
		b	Réparation et entretien						•

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

REF	NATURE DES OUVRAGES	DES	TYPE D'INTERVENTION	DUREE DE VIE DES COMPOSANTS	AFFECTATION		REPARTITION IFRS		
					PROP.	GEST.	RC	GE	EC
							PROP.		
							GEST.		
02-B	PLOMBERIE SANITAIRE								
	Réseaux extérieur	A	Réfection complète		•		•		
		B	Réfection partielle			•		•	
		C	Réparation et entretien			•			•
	Réseaux EF	A	Réfection complète		•		•		
		B	Réfection partielle			•		•	
		C	Réparation et entretien			•			•
	Appareils sanitaires et robinetterie	A	Renouvellement généralisé			•	•		
		B	Renouvellement partiel			•	•		
		C	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•
	Evacuations	a	Réfection complète		•		•		
		B	Réfection partielle			•		•	
		C	Réparation et entretien			•			•
	Divers : ex. traitement d'eau	a	Création ou mise aux normes		•		•		
		B	Remplacement			•		•	
		C	réparation et entretien			•			•

02-C	VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE							
	Extracteur (en toiture)	A	Remplacement		•		•	
		B	Réparation, entretien et mise aux normes			•		•
	Réseau extérieur (en toiture) et intérieur	A	Réfection complète		•		•	
		B	Réfection partielle			•		•
		C	Réparation et entretien			•		•
	Appareillage : bouches d'extraction	A	Renouvellement			•		•
		B	Réparation			•		•
		c	Entretien (nettoyage)			•		•
	Appareillage : entrée d'air	A	Réfection			•		•
		B	Réparation			•		•
		C	Entretien (nettoyage)			•		•
	Ventilation spécifiques cuisines	A	Réfection complète		•		•	
		B	Réfection ponctuelle			•		•
		C	Réparation en entretien			•		•
	Cas particulier : ventilation statique					•		•

GRILLE DE REPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

REF	NATURE DES OUVRAGES	DES	TYPE D'INTERVENTION	DUREE DE VIE DES COMPOSANTS	AFFECTATION		REPARTITION IFRS		
					PROP.	GEST.	RC	GE	EC
							PROP.		
							GEST.		
02-D	ELECTRICITE : COURANTS FORTS								
	Transformateur EDF		Installation ou mise aux normes		•		•	•	
	Local TGBT				•			•	
	Comptage protection	A	Installation		•		•		
		B	Réfection complète			•		•	
		C	Réfection ponctuelle			•		•	
		D	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•
	Distribution courants forts	A	Installation		•		•		
		B	Réfection complète		•		•		
		C	Réfection ponctuelle			•			•
		D	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•
	Appareillage des parties communes et privatives	A	Installation		•		•		
		B	Réfection complète			•		•	
		C	Réfection ponctuelle			•			•
		D	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•
	Appareillage des parties spécifiques (ex. Cuisines)	A	Installation		•		•		
		B	Réfection complète			•	•		
		C	Réfection ponctuelle			•		•	
		D	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•
	Eclairage extérieur	A	Installation		•		•		
		B	Réfection complète		•		•		
		C	Réfection ponctuelle			•		•	
		D	Réparation, entretien et mise aux normes			•			•

02- E	ELECTRICITE : COURANTS FAIBLES > TELEPHONIE ET TV							
	Distribution courants faibles	A	Installation			•		•
		B	Réfection complète			•		•
		C	Réfection partielle, réparation, entretien et mise aux normes			•		•
	Appareillage parties communes et privatives	A	Installation ou mise aux normes			•		•
		B	Réfection complète			•		•
		c	Réfection partielle, réparation et entretien			•		•
	Parties spécifiques (ex. cabines téléphoniques)	A	Installation ou mise aux normes			•		•
		B	Réfection complète			•		•
		C	Réfection partielle, réparation et entretien			•		•

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

REF	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DUREE DE VIE DES COMPOSANTS	AFFECTATION		REPARTITION IFRS		
				PROP.	GEST.	RC	GE	EC
						PROP.		
						GEST.		
02- F	ELECTRICITE : AUTRES CAS							
	Exemples : Sonorisation, contrôle d'accès, appel malade	A	Installation			•		•
		B	Réfection complète			•		•
		C	Réfection partielle, réparation, entretien et mise aux normes			•		•

02- G	ASCENSEURS – MONTE CHARGE							
	Machinerie	A	Mise aux normes			•	•	
		B	Remplacement		•		•	
		C	Réparation			•		•
		D	Entretien			•		•
	Cabines et portes palières	A	Mise aux normes			•	•	
		B	Remplacement		•		•	
		C	Réparation			•		•
		D	Entretien			•		•

02- H	EVACUATION DES ORDURES MENAGERES							
	Pelles vide-ordures	A	Remplacement			•		•
		B	Réparation, entretien			•		•
	Gainex et réception vide-ordures	A	Réfection complète ou condamnation		•			
		B	Réfection partielle, réparation, entretien			•	•	
	Locaux ordures ménagères (ex. tri sélectif)	A	Installation		•		•	
		B	Réfection			•	•	
		C	Réparation, entretien			•		•
	Evacuation des ordures ménagères		Selon ramassage municipal			•		•

02- I	DESINFECTION 3D							
	Ensemble du bâtiment (sous-sol, gaines..)					•		•
	Vide-ordures					•		•

3/ REVETEMENTS

03- A	REJETEMENTS DE SOLS							
	Parties communes	A	Remplacement total ou partiel			•	•	
		B	Entretien			•		•
	Locaux techniques ou autres	A	Remplacement total ou partiel			•	•	
		B	Entretien			•		•
	Parties privatives	A	Remplacement total ou partiel			•	•	
		B	Entretien			•		•

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

GRILLE DE REPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

REF	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION		DUREE DE VIE DES COMPOSANTS		AFFECTATION		REPARTITION IFRS		
						PROP.	GEST.	RC	GE	EC
								PROP.		
										GEST.
03- B	REVETEMENT MURAUX									
	Parties communes		A	Remplacement total ou partiel			●		●	
			B	Entretien			●			●
	Locaux techniques ou autres		A	Remplacement total ou partiel			●		●	
			B	Entretien			●			●
	Parties privatives		A	Remplacement total ou partiel			●		●	
			B	Entretien			●			●

03- C	PLAFONDS (REVETEMENTS OU FAUX-PLAFONDS)							
	Parties communes	A	Remplacement total ou partiel		•		•	
		B	Entretien		•			•
	Locaux techniques ou autres	A	Remplacement total ou partiel		•		•	
		B	Entretien		•			•
	Parties privatives	A	Remplacement total ou partiel		•		•	
		B	Entretien		•			•

4/ AMENAGEMENT EXTERIEURS

	Clôtures ou murs d'enceinte	A	Remplacement		•		•	
		B	Réfection partielle, réparation			•		•
		C	entretien			•		•
	Accès (ex. barrières ou portail)	A	Remplacement		•		•	
		B	Réparation, entretien			•		•
	Voirie et stationnement	A	Réfection complète		•		•	
		B	Réfection partielle			•		•
		c	Réparation, entretien			•		•
	Stationnement extérieur fermé	A	Réfection complète		•		•	
		B	Réfection partielle			•		•
		C	Réparation, entretien			•		•
	Equipements extérieurs	A	Réfection complète			•		•
		B	Réfection partielle			•		•
		C	Réparation, entretien			•		•
	Espaces verts	A	Remplacement ou transformation			•		•
		B	Entretien (taille, élagage)			•		•
		C	Désouchage, abattage			•		•

REF	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DUREE DE VIE DES COMPOSANTS	AFFECTATION		REPARTITION IFRS		
				PROP.	GEST.	RC	GE	EC
						PROP.		
							GEST.	
5/SECURITE								

	Isolation coupe-feu, encloisonnement	A	Création		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement			•		•	
		D	Réparation et entretien			•			•
	Désenfumage	A	Création		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement			•		•	
		D	Réparation et entretien			•			•
	RIA, colonnes sèches	A	Création		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement			•		•	
		D	Réparation et entretien			•			•
	Alarmes incendie	A	Création		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement			•		•	
		D	Réparation et entretien			•			•
	Détection incendie	A	Création		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement			•		•	
		D	Réparation et entretien			•			•
	Eclairage de sécurité	A	Création		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement			•		•	
		D	Réparation et entretien			•			•
	Signalisation	A	Création		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement			•		•	
		D	Réparation et entretien			•			•
	Extincteurs	A	Création		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Remplacement			•		•	
		D	Réparation et entretien			•			•
	Equipements à l'extérieur (bornes incendie...)	A	Création		•		•		
		B	Mise aux normes			•		•	
		C	Réparation et entretien			•			•

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

GRILLE DE REPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

REF	NATURE DES OUVRAGES	DES	TYPE D'INTERVENTION	DUREE DE VIE DES COMPOSANTS	AFFECTATION		REPARTITION IFRS		
					PROP.	GEST.	RC	GE	EC
							PROP.		
							GEST.		
6/EQUIPEMENTS DIVERS									

	Cabines multifonctions sanitaires	A	Remplacement			•		•	
		B	Réparation			•			•
		C	Entretien			•			•
	Mobilier	A	Création, remplacement			•		•	
		B	Réparation			•			•
		C	Entretien			•			•
	Laverie	A	Création, remplacement			•		•	
		B	Réparation			•			•
		C	Entretien			•			•
	Bar	A	Création, remplacement			•		•	
		B	Réparation			•			•
		C	Entretien			•			•
	Cuisines	A	Création		•			•	
		B	Remplacement			•		•	
		C	Réparation			•			•
		d	Entretien et mise aux normes			•			•
	Autres	A	Création, remplacement			•		•	
		B	Réparation			•			•
		C	Entretien et mise aux normes			•			•

7/ CONTRATS D'ENTRETIEN OBLIGATOIRES

	Chaufferie	Le contrat d'entretien annuel P2 obligatoire avec une entreprise compétente. (selon l'arrêté du 23/06/1978 et le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art CH57). En complément, il existe l'option P3 du contrat 'entretien (remplacement de pièces compris) à la charge du propriétaire. Le ramonage obligatoire tous les ans des conduits de fumée y compris pour les cheminées bois. (selon le Règlement de sécurité contre l'incendie dans les ERP art CH57).
	Ascenseur - Monte-charge et porte automatique, Monte-personne	Le contrat d'entretien annuel P2 obligatoire avec une entreprise compétente. (selon l'arrêté interministériel du 11/03/1977 et le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art AS8 et M48). La vérification périodique (annuelle) obligatoire des ascenseurs, monte-charge et portes automatiques à faire réaliser par votre prestataire, ascensoriste ou autre, à condition qu'il soit l'installateur, à défaut par un bureau de contrôle. (selon le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art AS9-11). La vérification périodique (5 ans) obligatoire des ascenseurs et monte-charge à faire réaliser par un bureau de contrôle. (selon le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art AS9-11).
	Ventilation mécanique contrôlée	Le contrat d'entretien annuel P2 avec une entreprise compétente pour réaliser un nettoyage et un contrôle du bon fonctionnement.

073-267303428-20251002-DELIB195-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

	Electricité	La vérification périodique (annuelle) obligatoire des installations électriques et éclairage de sécurité à faire réaliser par un bureau de contrôle. (selon décret du 14/11/1988 du Ministère du Travail et le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art EL14).
	Sécurité incendie	Le contrat d'entretien annuel des systèmes de sécurité incendie (Systèmes de Sécurité Incendie de catégorie A, systèmes de désenfumage, alarmes, centrale incendie, détecteurs) avec une entreprise compétente. (selon le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art DF7, MS58-73). Le remplacement des détecteurs de fumées hors d'usage (durée de vie : 4 ans). Il est à ce sujet recommandé de prendre un contrat d'entretien incluant le remplacement périodique des détecteurs à raison de un quart par an. (selon la Règle R7 de l'APSAD). La vérification périodique (annuelle) obligatoire des équipements incendie (systèmes de désenfumage, alarmes, centrale incendie, détecteurs) à faire réaliser par une entreprise compétente. (selon le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art DF8, MS73). La vérification périodique (3 ans) obligatoire des équipements incendie (Systèmes de Sécurité Incendie de catégorie A) à faire réaliser par un bureau de contrôle. (selon le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art DF8, MS73). La vérification annuelle obligatoire des extincteurs avec une entreprise compétente. (selon le Règlement de Sécurité contre l'incendie dans les ERP art MS72-74). La tenue d'un Registre de sécurité est obligatoire
	Protections collectives	La vérification périodique obligatoire à faire réaliser par un bureau de contrôle
	Risques sanitaires	Les risques liés à la légionellose (selon circulaire de la DGS du 21/12/1998) : • Diagnostic des réseaux d'eau et évaluation des risques. • Prélèvements d'échantillons et analyse en laboratoire. (tous les 6 mois). • Mise en place d'un carnet sanitaire sur les procédures d'actions préventives à mener. La lutte contre les rongeurs, insectes, bactéries, microbes. (selon l'arrêté du 29/09/1997 du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche)
	Contrat d'entretien des espaces verts	L'entretien des espaces verts tel qu'il est prévu au point 4.

NOTA

Lorsque l'affectation propriétaire/gestionnaire n'est pas spécifiée dans la grille, elle doit être déterminée par les parties en fonction de leurs responsabilités conventionnelles. Le remplacement s'entend à l'identique et lorsque le produit a atteint sa durée de vie normale. Toute intervention non recensée dans la présente liste pourra faire l'objet d'un accord entre les parties, en termes de répartition de responsabilité. La répartition IFRS entre renouvellement de composants et GE s'analysera en fonction du montant des travaux. IFRS (International Financial Reporting Standard) : normes comptables applicables depuis 2005.

Acte à classer**DELIB195**

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2025-10-03T09-16-08.01 (MI264267646)**Identifiant unique de l'acte :** 073-267303428-20251002-DELIB195-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))**Objet de l'acte :** Contrat de location entre CRISTAL HABITAT et le CIAS
Grand Lac pour l'EHPAD les Fontanettes**Date de décision :** 02/10/2025**Nature de l'acte :** Délibération**Matière de l'acte :** 3. Domaine et patrimoine
3.3. Locations
3.3.4. Autres baux**Identifiant unique de l'acte antérieur :****Acte :** [Conseil 2025-10-02 Page de garde.PDF](#)**Multicanal :** Non**Pièces jointes :**[7 DELIB Bail location
Cristal Habitat.PDF](#)**Type PJ :** 99_DE - Délibération[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[7-1 FONTANETTES bail l...](#)**Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[7-2 Plans des locaux
loués.PDF](#)**Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[7-3 Conventions APL
\(2\).PDF](#)**Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[7-4 Conventions APL
\(1\).PDF](#)**Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[7-5 Avenant n.1
convention APL \(1\).PDF](#)**Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[7-6 Grille répartition
obligations.PDF](#)**Type PJ :** 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

[Classer](#)[Annuler](#)**Préparé**Date **03/10/25 à 09:16**Par **BORRELY DUBINI Muriel****Transmis**Date **03/10/25 à 09:16**Par **BORRELY DUBINI Muriel****Accusé de réception**Date **03/10/25 à 09:21**