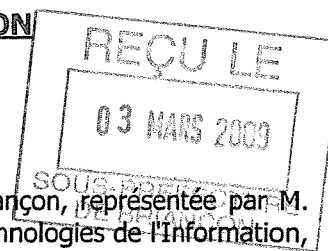


# RESIDENCE DE TRAVAILLEURS SAISONNIERS GRAND BOUCLE

## CONVENTION DE GESTION ET DE LOCATION



### ENTRE

La Communauté de Communes du Briançonnais, 1 rue Aspirant Jan à Briançon, représentée par M. Xavier CRET, Vice Président délégué à la Culture, aux Solidarités et aux Technologies de l'Information, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire et désignée ci-après par « le propriétaire »,

d'une part,

### ET

L'association A.G.R.P., 10 avenue de Provence à Briançon, représentée par son Président, M. Alain BAYROU agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration et désignée ci-après par « le gestionnaire »,

d'autre part,

### **ARTICLE 1 : DESCRIPTION DES LIEUX LOUES**

La Communauté de Communes du Briançonnais donne à bail au gestionnaire qui accepte, à compter du 1er mars 2009 un ensemble de 34 appartements et un bureau meublés à Briançon dans la copropriété « Centre Commercial et Hôtelier Grand' Boucle » dont les plans sont annexés à la présente sans qu'il soit besoin ici d'en faire plus amples descriptions.

### **ARTICLE 2 : DUREE DE LOCATION**

Le présent bail est donné pour une durée de 30 ans équivalente à la durée de l'amortissement de l'immeuble à compter de la date prévue à l'article 1.

### **ARTICLE 3 : REDEVANCE ANNUELLE**

La présente location est consentie moyennant une redevance calculée pour chaque période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre sur la base du prix de revient et du financement définitif de l'opération, du taux de remplissage effectif, et du montant des droits de réservation perçus.

Elle comprend :

1) Le montant des annuités (intérêts et amortissement) dus par le propriétaire pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour l'achat et l'aménagement de la résidence.

A l'issue de la période de remboursement de chaque emprunt, la présente fera l'objet d'un avenant pour déterminer le loyer à venir.

2) Une quote-part des charges annuelles supportées par le propriétaire au cours de l'exercice, variable selon le taux de remplissage constaté, et régularisée au 30 mars de l'année N+1

3) Les impôts et taxes non récupérables au titre de l'article 4 ci-après.

Sur ces bases, et selon le taux de remplissage effectivement constaté, la redevance pour 2009, calculée en année pleine, s'élèvera à :

Remplissage inférieur ou égal à 75 % : 94 000 €  
Remplissage 80 % : 102 000 €  
Remplissage 85 % : 110 000 €  
Remplissage 90 % : 117 000 €  
Remplissage 95 % : 125 000 €

Pour les valeurs de remplissage intermédiaires, une règle proportionnelle sera appliquée.

Si le montant des droits de réservation perçus par le gestionnaire auprès des employeurs est inférieur à 34 000 €, la redevance sera réduite d'autant.

Le gestionnaire devra apporter au propriétaire la preuve des démarches entreprises auprès des employeurs, comme stipulé à l'article 13 ci-après, faute de quoi il sera redevable des droits de réservation non perçus.

Les loyers conventionnés étant actualisés le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, le montant de la redevance sera révisé annuellement par voie d'avenant.

#### **ARTICLE 4 : TAXE FONCIERE**

Le type de logements et leur mode de financement permettent au propriétaire d'être exonéré du paiement de la taxe foncière pendant une durée de 25 ans à compter de l'année suivant l'achèvement de la construction. A l'issue de cette période, la présente fera l'objet d'un avenant pour déterminer le montant de la redevance à venir.

#### **ARTICLE 5 : DEFAUT DE PAIEMENT**

Le gestionnaire s'engage à payer au propriétaire et à terme échu la redevance annuelle fixée à l'article 3 en douze fractions mensuelles égales, et ce, avant le 5 de chaque mois, les régularisations s'effectuant au 31 mars de l'année N+1.

A titre exceptionnel, la première année, le paiement de la redevance commencera avec un décalage de deux mois par rapport à la date prévue à l'article 1.

Dans le cas où les sommes échues en vertu du présent bail et non réglées viendraient à atteindre les trois douzièmes des redevances visées à l'article 3, le gestionnaire serait mis en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

A défaut de paiement, dans un délai d'un mois, la présente location sera résiliée de plein droit et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble au propriétaire nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

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

#### **ARTICLE 6 : ASSURANCE DES LIEUX**

Le gestionnaire devra faire son affaire de l'assurance du mobilier, des risques locatifs et des recours des voisins.

Il en produira justification annuellement au propriétaire.

En cas de sinistre, le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire une indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de sa redevance, mais UN MOIS après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

#### **ARTICLE 7 : OCCUPATION DES LIEUX**

Le bâtiment objet de la présente convention ayant été financé par des prêts consentis aux organismes constructeurs, conformément aux dispositions de l'article R 313.31, alinéa 9 du Code de la

Construction et de l'Habitat relatives à la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction. Ces prêts ont été consentis dans le cadre des dispositions de la convention 10 % signée le 20 décembre 2006 entre l'Etat et l'UESL relative à l'intervention du 1 % Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières, complétée par la recommandation du 21 février 2007, modifiée le 25 avril 2007 ainsi que par la note de précision du 7 juillet 2007, mise à jour le 20 février 2008.

En conséquence, les locataires devront entrer dans les catégories prévues par cette convention ETAT/UESL, à savoir durant les saisons d'été et d'hiver des salariés en situation de mobilité professionnelle, et en dehors des saisons les catégories listées dans la convention tripartite prévue par l'UESL.

Le propriétaire se réserve le droit de procéder à tout moment à un contrôle de la situation professionnelle des locataires.

#### **ARTICLE 8 : RECOUVREMENT DES DETTES**

En cas de résiliation, le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette du gestionnaire conformément aux dispositions de l'article R 423-53 du code de la Construction et de l'Habitation.

#### **ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS**

Le bâtiment est mis à disposition meublé et équipé. (cf. liste en annexe)

#### **ARTICLE 10 : 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 quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc....) seront à la charge du gestionnaire.

#### **ARTICLE 11 : REPARATIONS**

Le propriétaire doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par les articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code Civil.

Le gestionnaire se substitue au propriétaire pour toutes les autres charges et obligations dues par le propriétaire, notamment l'entretien courant et les menues réparations, y compris l'entretien du mobilier et le remplacement des équipements venant à disparaître.

Le gestionnaire devra jouir des lieux en bon père de famille et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le propriétaire ou son représentant dûment habilité.

#### **ARTICLE 12 : AMENAGEMENT DES LIEUX**

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

#### **ARTICLE 13 : OBLIGATIONS DU GESTIONNAIRE**

Outre les obligations stipulées à l'article 11, le gestionnaire, signataire de la présente convention, aura la responsabilité entière et exclusive des services relatifs à la location des appartements, et notamment :

- recherche d'entreprises réservataires de logements pour leurs salariés des saisons d'hiver et/ou d'été, signature des conventions de réservation, perception des droits de réservation

- gestion des entrées et sorties des locataires, état des lieux, signature des baux, perception des loyers
- remplissage maximum de la résidence, dans le respect des règles de l'article 7
- entretien des parties communes
- application du règlement intérieur

#### **ARTICLE 14 : RAPPORT D'ACTIVITE**

Chaque année, au plus tard le 1<sup>er</sup> mars, le gestionnaire présentera au propriétaire un rapport détaillé de l'activité de l'année écoulée, comprenant notamment :

- la description des démarches effectuées pour rechercher des entreprises réservataires (courriers, réunions,...)
- le détail des droits de réservation perçus
- la situation professionnelle de chaque résident ainsi que le nom et l'activité de son employeur
- le détail des redevances perçues auprès des locataires
- le détail des dépenses engagées au titre de l'entretien et des réparations courants des appartements et du mobilier.

#### **ARTICLE 15 : RESILIATION ANTICIPEE**

La présente convention pourra être résiliée par chacune des parties sans justification, avec un préavis de deux ans. La demande de résiliation devra être formulée par tout moyen permettant d'attester la date certaine de sa remise.

#### **ARTICLE 16 : FRAIS D'ENREGISTREMENT**

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

L'enregistrement est requis au droit fixe.

Fait à Briançon, le

**Le Président de l'A.G.R.P.**

**Le Vice-président délégué  
à la Culture, aux Solidarités, et  
aux Technologies de l'Information**

**Alain BAYROU.**

**Xavier CRET.**