

CONVENTION DE LOCATION

EXPOSÉ PRÉALABLE

1/ La communauté des communes de la vallée d'Ossau (CCVO) a décidé d'être le maître d'œuvre de la construction d'un EHPAD de 64 places (62 permanentes, 2 temporaires).

2/ L'Association EHPAD de la vallée d'Ossau a été habilitée par arrêtés conjoints de l'ARS et du Département n°7736 et 7737 du 20 Juillet 2017, comme dépositaire des autorisations d'Argelas et Estibère dans le cadre du projet de regroupement des deux EHPAD sur un site unique,

L'intercommunalité a confirmé par ses statuts sa volonté de confier la gestion de la compétence EHPAD à l'ASSOCIATION EHPAD DE LA VALLEE D'OSSAU et souhaite pour cela la signature d'une convention de location (ci-après).

3/ Par la présente convention de location, l'ASSOCIATION EHPAD DE LA VALLEE D'OSSAU assume seule et de manière autonome la gestion de la maison de retraite « Au Vilatge d'Assau » et ceci conformément à son objet social.

L'Association gère jusqu'à ce jour les résidences d'Argelas – Sévignacq-Meyracq et Estibère - Laruns, lesdites maisons de retraite fonctionnant parfaitement avec un personnel qualifié et compétent.

Ceci exposé, les parties ont donc convenu ce qui suit :

Convention de location :

ENTRE LES SOUSSIGNES

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est à ARUDY (64 260) 1 Avenue des Pyrénées.

Figurant ci-après, le cas échéant, sous la dénomination la **“CCVO”**.

D'UNE PART

L'association dénommée **« ASSOCIATION EHPAD DE LA VALLEE D'OSSAU »**, association loi 1901, régulièrement déclarée en préfecture et publiée au Journal officiel dont le siège social est à LOUVIE-JUZON (64 260), 5 rue Aristide Briand dans les locaux de la maison de retraite dite « Au vilatge d'Aussau »,

Figurant ci-après, le cas échéant, sous la dénomination l'**“ OCCUPANT ”**.

D'AUTRE PART

La **CCVO** autorise l'**OCCUPANT**, qui accepte, d'occuper à titre privatif les biens et droits immobiliers dont la désignation suit.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

A LOUVIE-JUZON (64260 - Pyrénées-Atlantiques), 5 Avenue Aristide Briand.

Un ensemble immobilier situé sur un terrain de 11 700 m² environ et comprenant l'ensemble des bâtiments et annexes immobilières constituant une résidence d'accueil pour personnes âgées de type EHPAD connue sous le nom de maison de retraite « Au Vilatge d'Assau ».

Ledit ensemble figurant au cadastre de ladite commune sous les numéros de parcelles suivantes : H 662 — 663 — 665 (partie) — 667 — 669 (partie) — 670 — 671.

ARTICLE 2 : SERVITUDES

La **CCVO** déclare qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

ARTICLE 3 : CONSISTANCE

L'**OCCUPANT** déclare avoir parfaite connaissance du bien sus-désigné, le prendre dans son état pour en être déjà occupant comme expliqué en l'exposé qui précède.

ARTICLE 4 : REGLEMENTATION

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble, la convention obéit aux règles suivantes arrêtées directement entre les parties :

- l'**OCCUPANT** effectuera à ses frais exclusifs tous aménagements imposés par les réglementations relatives à l'urbanisme, la sécurité et l'environnement, quelle que soit l'importance de l'aménagement considéré, de manière à ce que le BIEN soit en permanence en conformité avec les prescriptions attachées à ces réglementations ; Toutefois, les parties pourront d'un commun accord décidé que tout ou partie de ses frais pourront avoir lieu avec le concours total ou partiel de la CCVO si celle-ci marque son accord.
- l'**OCCUPANT** utilisera le bien dont il s'agit exclusivement à usage d'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), cette destination étant une clause essentielle et déterminante des présentes sans laquelle la présente convention n'aurait pu avoir lieu. Toute autre activité est interdite, sauf accord préalable et express de la **CCVO** ;
- l'**OCCUPANT** devra respecter en permanence les lois et règlements attachés à la destination sus visée ;
- la **CCVO** pourra, à tout moment et sauf urgence moyennant un préavis de 24 heures adressé à l'**OCCUPANT**, effectuer tout contrôle qu'il juge opportun et nécessaire, notamment à l'effet de vérifier le respect de la destination et de la réglementation y attachée, le respect et la bonne réalisation des travaux convenus, l'entretien général du bien.

ARTICLE 5 : DUREE - REPRISE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 5 années entières et consécutives à date de la signature du présent document.

Elle pourra se prolonger par tacite reconduction pour la même durée.

A l'expiration de chaque durée non renouvelée tacitement ou explicitement, l'**OCCUPANT** ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux.

La **CCVO** se réserve, pour toute raison reposant sur l'intérêt général dûment motivé, la faculté de profiter d'un droit de reprise du bien objet des présentes. Cette reprise ne pourra s'effectuer que sous un préavis de 12 mois effectué par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est convenu entre les parties, pour le seul cas de reprise par la **CCVO** tel que défini ci-dessus, que l'**OCCUPANT** aura droit au remboursement des dépenses engagées au titre des travaux ayant fait l'objet d'une acceptation préalable de la part de la **CCVO** ou entrant dans le cadre des travaux à la charge de l'**OCCUPANT**. Etant observé que le remboursement des dépenses engagées ne pourra être supérieur au montant calculé lors de la remise à la **CCVO** des frais réellement engagés.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE JOUISSANCE

1. Jouissance

L'**OCCUPANT** jouira du bien dont il s'agit raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2. Occupation - Empiètement – Usurpations

L'**OCCUPANT** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir la **CCVO** de tous ceux qui pourraient se produire sous peine de tous dépens, dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes. Il devra prévenir immédiatement la **CCVO** de toutes actions pouvant porter atteinte aux droits de ce dernier sur le bien occupé.

L'**OCCUPANT** s'engage à occuper lui-même et de manière continue le bien dont il s'agit. Il ne peut sous-louer ni mettre à disposition à titre onéreux ou même gratuitement tout ou partie dudit bien, pour quelque cause que ce soit sauf accord préalable de la **CCVO**.

3. Réparations – Entretien

La **CCVO** aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Le cas échéant, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier conformément à l'article 606 du Code civil.

Conformément à l'article 605 du Code civil, toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge de l'**OCCUPANT**, notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture sauf si la **CCVO** accepte expressément et préalablement de prendre à sa charge en totalité ou en partie, sur demande de l'**OCCUPANT**, la réparation ou l'entretien en cause.

L'**OCCUPANT** devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures sauf si la **CCVO** accepte expressément et préalablement de prendre à sa charge en totalité ou en partie, sur demande de l'**OCCUPANT** les peintures en cause.

En tout état de cause, ces réparations ne sont pas à la charge de l'**OCCUPANT** quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

L'**OCCUPANT** devra aviser immédiatement et par écrit la **CCVO** des désordres de toute nature affectant les lieux loués.

Il est précisé que ne peuvent être imputés à l'**OCCUPANT** sauf accord de ce dernier :

a) Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

b) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au a) et que la mise en conformité avec la réglementation n'est pas générée par l'activité propre à l'**OCCUPANT**.

4. Assurances.

a) *Obligations pour l'OCCUPANT :*

L'**OCCUPANT** devra, pendant le cours des présentes, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout à la **CCVO** par la production des polices et des quittances sur première demande de la **CCVO**.

b) *Obligation pour l'OCCUPANT de répondre de l'incendie :*

L'**OCCUPANT** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

5. Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'**OCCUPANT** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit ou force majeure. Il ne pourra prétendre à une quelconque indemnisation du fait de la fin normale ou anticipée des présentes sauf accord de la **CCVO**. A ce titre, l'**OCCUPANT** ne pourra se prévaloir des statuts des baux commerciaux.

6. Servitudes

L'**OCCUPANT** ne peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives.

7. Fin des présentes - Obligation de l'OCCUPANT

Quelle que soit la cause de la fin des présentes, à sa sortie, l'**OCCUPANT** devra restituer les lieux en bon état, à moins que l'état en question résulte de l'inexécution par la **CCVO** de ses obligations relatives aux lieux loués et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours de la convention d'occupation.

En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'**OCCUPANT** en exécution de la présente convention, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement de l'**OCCUPANT** à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

L'**OCCUPANT** devra, dans les 30 jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et la **CCVO** pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant à l'**OCCUPANT**.

Si l'**OCCUPANT** manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance éventuelle de la **CCVO** si ce dernier en fait la demande.

ARTICLE 7 : TRAVAUX

L'**OCCUPANT** ne pourra effectuer les travaux et aménagements nécessaires et procéder aux installations indispensables à la destination sus-indiquée :

- qu'après l'accord exprès de la **CCVO** sur lesdits travaux, aménagements et installations ;
- qu'après l'obtention de toutes les autorisations administratives.

Ces travaux, installations et aménagements devront être effectués dans le strict respect du dossier technique et financier présenté à la **CCVO**.

Au fur et à mesure de leur réalisation, ces travaux deviendront propriété de la **CCVO** sans aucune indemnité sauf le cas de reprise évoqué ci-après sous le titre " DUREE - REPRISE ".

Dès leur accomplissement, ces travaux, aménagements, installations, feront l'objet d'un état des lieux contradictoire si les parties l'estiment nécessaire.

Pendant la durée desdits travaux, l'**OCCUPANT** devra prendre toutes les assurances relatives tant à la protection des biens qu'à la protection des personnes et en justifier auprès de la **CCVO** sur première demande de ce dernier.

Le cas échéant, il devra également souscrire toutes assurances tant biennales que décennales obligatoires relativement aux constructions, aménagements et installations et en justifier auprès de la **CCVO** sur première demande de ce dernier.

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, l'**OCCUPANT** souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours de la présente convention, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

De convention entre les parties, une indemnité ou diminution de loyers, pourra être accordée à l'**OCCUPANT** si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

L'**OCCUPANT** ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués au sens de l'article 1719 alinéa premier du Code civil que les parties décident contractuellement d'appliquer.

ARTICLE 8 : TRANSFORMATIONS

L'**OCCUPANT** aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la **CCVO** si ce dernier l'estime nécessaire. Etant ici précisé que la CCVO ne pourra s'opposer aux transformations exigées par la réglementation.

ARTICLE 9 : MISES AUX NORMES

Sans préjudice du 3° dernier alinéa du paragraphe « CONDITIONS DE JOUISSANCE » l'**OCCUPANT** aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative et la réglementation, dès lors que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par l'**OCCUPANT** notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité sauf si la **CCVO** accepte expressément et préalablement de prendre à sa charge en totalité ou en partie, sur demande de l'**OCCUPANT**, la mise aux normes en cause.

L'**OCCUPANT** exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

ARTICLE 10 : DESTRUCTION DES LOCAUX

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, la présente convention sera résiliée de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, l'**OCCUPANT** peut soit demander la continuation de la présente convention avec une diminution de la redevance soit demander la résiliation totale de la présente convention.

ARTICLE 11 : CARACTERE PERSONNEL DE LA CONVENTION

1. Cession des présentes – Hypothèque

Les présentes confèrent à l'**OCCUPANT** un droit personnel non susceptible d'hypothèque ; ce droit ne peut être sous-loué, cédé et saisi.

2. Apport à une Société

Tout apport de ce droit à une société est interdit.

ARTICLE 12 : REDEVANCE

La présente convention de location est consentie moyennant une redevance annuelle fixée par le conseil communautaire de la CCVO.

Cette redevance sera calculée pour chaque période allant du 1er Janvier au 31 Décembre suivant, sur la base du prix de revient et du financement définitif de l'opération et sera détaillée mensuellement.

Cette redevance comprendra :

- Le montant des annuités (intérêt et amortissement) dû par le propriétaire pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction du bâtiment,
- Le remboursement annuel des frais généraux de la CCVO,
- Le montant de la provision pour grosses réparations,
- Le montant des primes d'assurance relatives à la maîtrise d'ouvrage et au statut de propriétaire des murs,
- Les charges, impôts et taxes afférentes à l'établissement.

Conformément à la délibération du 16.01.2025 du conseil communautaire de la CCVO, la présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle fixée à **DEUX CENT QUATRE VINGT SIX MILLES ET CINQ CENT QUATRE VINGT DIX EUROS** (286 590 €) - **charges comprises et ceci à compter du 17.02.2025.**

Ce montant pourra être actualisé (article 16), à la date anniversaire de prise d'effet des présentes et sera, le cas échéant, communiqué à l'OCCUPANT.

L'**OCCUPANT** s'oblige à la payer à la **CCVO** le dernier jour de chaque mois, le premier paiement devant être effectué le 31 du mois succédant la signature de la présente convention.

Le paiement des redevances s'effectuera entre les mains du trésorier territorial soit par chèque ou virement bancaire, conformément à la loi.

En cas de retard de l'un des paiements, la somme échue et non payée portera automatiquement et immédiatement intérêt au taux de 1%, sans que cela autorise l'**OCCUPANT** à différer son recours, et nonobstant tous recours et droits pouvant profiter au **CCVO**.

ARTICLE 13 : DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

ARTICLE 14 : CHARGES

L'**OCCUPANT** remboursera à la **CCVO** sa quote-part dans les charges. Etant ici précisé que les charges sont incluses dans la redevance comme indiqué ci-dessus.

ARTICLE 15 : GESTION DES SERVICES

L'OCCUPANT aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (chambres, restaurant, services collectifs,) fonctionnant dans les lieux loués ainsi que toute l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention prise en application des articles L. 351-2, L. 353-2 et R. 353-154 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 16 : REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'OCCUPANT ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

ARTICLE 17 : IMPOTS ET TAXES

L'OCCUPANT devra acquitter les impôts, contributions et charges relatifs au bien occupé. Etant ici précisé que ces impôts, contributions et charges sont inclus dans le montant de la redevance susvisée laquelle est déterminée charges comprises et sont donc remboursés au CCVO à ce titre.

ARTICLE 18 : PRIVILEGE

L'OCCUPANT se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le bien pour sûreté de toutes redevances qui lui seront dues en vertu des présentes.

ARTICLE 19 : ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu. Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
--	-----------

Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH).	5ème

Dans cette catégorie :

- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,
- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.