

# **CONVENTION DE LOCATION-GESTION**

## **EN VUE DE LA SOUS-LOCATION**

Le présent contrat annule et remplace les contrats antérieurs, notamment la convention de location signée le 4 janvier 2012 et son avenant du 13 décembre 2019.

### **Entre les soussignés :**

Le **Centre communal d'Action Sociale** de la commune de Faverges-Seythenex, sis 46 place Joseph SERAND 74210 FAVERGES-SEYTHENEX, représenté par son Président, Monsieur Jacques DALEX conformément à la Délibération n°2022-XI-183 du Conseil Municipal du 14 décembre 2022 ci-après dénommé le « **bailleur** »

**ET**

**SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion (SOLIHA BLI)**, association loi 1901 à but non lucratif, Siret n° 776 531 881 000 48, APE 8899 B, agréée au titre des activités de « maîtrise d'ouvrage » mentionnées à l'article L.365-2 du CCH par arrêté ministériel du 18 mars 2011, dont le siège est 70 avenue de France 74000 ANNECY, représentée par son Président, Monsieur Alain BENOISTON, dument habilité aux présentes. ci-après dénommé le « **locataire principal** »

**Ayant pour Mandataire, SOLIHA HAUTE-SAVOIE**, association loi 1901 à but non lucratif, Siret n° 393 952 726 000 23, APE 8899 B, agréée pour les activités « ingénierie sociale, financière et technique » et « intermédiation et gestion locative sociale » par arrêté préfectoral n°2020-196 du 17 novembre 2020, dont le siège social est 70 avenue de France 74000 ANNECY, représentée par son Président, Monsieur Didier SEPULCHRE, dument habilité aux présentes.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **PREAMBULE :**

Le locataire principal a pour objet l'insertion par le logement de personnes en difficulté telles que définies par la loi Besson. En vertu de son agrément ministériel, le locataire principal est également habilité pour les activités mentionnées à l'article L. 365-3 et définies à l'article R. 365-1-3° du CCH et plus particulièrement :

- la location de logements à des bailleurs autres que des organismes d'habitations à loyer modéré en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées dans les conditions prévues aux articles L. 321-10, L. 321-10-1 et L. 353-20 ;
- la location de logements en vue de l'hébergement de personnes défavorisées dans les conditions de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale;

A ce titre, il loue des logements qu'il met à disposition, à titre temporaire, de personnes en difficulté. De convention expresse, il est admis par les parties présentes que le locataire principal n'est pas l'occupant.

Faverges-Seythenex, le 14 décembre 2022

20 000 2022

10/10/22

## ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Le **Bailleur** loue au **Locataire principal** les 7 logements ci-après désignés qui font partie d'un programme conventionné (PLA-I) en application de l'article L.351-2 du Code de la Construction.

Adresse : L'escale, 169 rue Asghil Favre 74210 FAVERGES-SEYTHENEX

ETAGE	N°	TYPE	SURFACE UTILE M2	SURFACE CORRIGEE M2	Loyer au 1 <sup>er</sup> janvier 2022
RDC	1	T2	41,00	73,17	160,43 €
RDC	2	T3	57,90	93,76	221,68 €
1 <sup>er</sup>	11	T1 bis	31,00	58,95	118,08 €
1 <sup>er</sup>	12	T2	50,90	82,52	191,16 €
1 <sup>er</sup>	13	T1 bis	31,30	63,07	135,15 €
2 <sup>ème</sup>	21	T3	47,80	79,38	188,87 €
2 <sup>ème</sup>	22	T1	20,20	50,01	91,43 €
				<b>Total loyer mensuel</b>	<b>1106,80 €</b>

## ARTICLE 2 - DURÉE DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention de location prendra effet le 1<sup>er</sup> Mai 2022 pour une durée de trois ans et se poursuivra ensuite par tacite reconduction pour une nouvelle période de trois ans, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois avant l'échéance.

## ARTICLE 3 - LOYER et REVISION

La présente location est consentie moyennant un loyer mensuel de **1106,80 €**

Le paiement du loyer s'effectuera chaque trimestre à terme échu.

Indice de référence des loyers à la signature de la présente convention : **deuxième trimestre 2021**

Valeur : **131,12**

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année, au 1<sup>er</sup> janvier, en fonction de la variation de l'indice de l'IRL (indice de Référence des Loyers).

## ARTICLE 4 - CHARGES

Le **locataire principal** n'a aucune charge à payer en sus du loyer, à l'exception des charges locatives récupérables, afférentes aux biens loués.

## ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie ne sera demandé au **locataire principal**.

## ARTICLE 6 - ETAT DES LIEUX

**Etat des lieux d'entrée** : un état des lieux contradictoire a été établi entre les deux parties lors de la remise des clefs.

**Etat des lieux de sortie** : une visite des lieux sera effectuée en présence des parties ou de leur représentant dûment mandaté, à l'issue de laquelle sera dressé un état des lieux contradictoire comprenant la liste des dégradations. Le montant des réparations et, au regard de l'état du logement, une indemnité d'immobilisation, seront alors fixés en tenant compte de l'usure normale du logement et de ses équipements et indiqué au sortant.

## ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le **bailleur** autorise dès à présent le **locataire principal** à sous-louer les logements dans les conditions déterminées ci-après :

- Les sous-locataires devant occuper les locaux devront, au jour de leur entrée dans les lieux, remplir toutes les conditions prévues par la législation relative aux logements conventionnés et notamment celles concernant leurs ressources.
- Conclusion d'un contrat de sous-location entre le locataire principal et l'occupant.
- Attribution réalisée par le mandataire du locataire principal à partir de candidatures proposées par le bailleur dans le cadre de la commission d'attribution ad 'hoc.
- Le locataire principal n'est pas chargé d'assurer l'accompagnement social mais son mandataire sera tenu de travailler avec les interlocuteurs sociaux désignés par le CCAS et avec le référent social des occupants.

Le **locataire principal** s'engage à :

- à user paisiblement des lieux loués, sans troubler en quoi que ce soit la tranquillité des voisins et en se conformant en tous points aux consignes de sécurité et au règlement intérieur de l'immeuble,
- à subir les éventuelles réparations faites par le bailleur,
- à renoncer à tous recours contre le bailleur en raison des troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers ou par les sous-locataires, des vols et dégâts mobiliers qui pourraient être commis dans le logement,
- à faire respecter par ceux qui utiliseront les logements toutes les prescriptions que le bailleur croira devoir prendre dans l'intérêt des occupants de l'immeuble et de la bonne tenue des bâtiments,
- à entretenir le logement,
- à faire les réparations locatives qui s'imposent.

## ARTICLE 8 - CLAUSES PARTICULIERES

Locations

- Lors du signalement de départ d'un logement (congé) par un sous-locataire, le locataire principal informe immédiatement le bailleur pour une nouvelle proposition de candidats. Si le logement reste vacant pour une durée supérieure au délai de préavis de départ qui s'impose au sous-locataire, le locataire principal ne pas pourra être tenu pour responsable du paiement au bailleur du sous-loyer et des charges afférentes pendant cette période.
- En cas d'impayés du sous-locataire (sous-loyers et charges afférentes), le locataire principal en informera le bailleur dans les meilleurs délais. La situation sera alors examinée par le bailleur qui décidera, au regard d'un décompte annuel établi par le locataire principal, de l'émission d'un titre de réduction de loyer.
- Le bailleur ne pourra pas demander au locataire principal de prendre en charge les réparations consécutives à des dégradations et pertes causées par les sous-locataires si les démarches engagées à leur encontre demeurent infructueuses.
- Dans l'hypothèse où la présente convention serait résiliée par l'une ou l'autre des parties dans les conditions prévues à l'article 2, le locataire principal sera dans l'obligation de résilier le contrat de sous-location. Dans ce cas, le sous-locataire pourra être maintenu en place en qualité de locataire si le bailleur le souhaite.

## ARTICLE 9 - ASSURANCES

Le Bailleur assure les bâtiments notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, dégât des eaux et risques annexes. Lui-même et ses assureurs renoncent à tous recours contre le locataire principal en cas de sinistre causé par un de ces évènements.

Le locataire principal assure les biens sous-loués pour son compte et éventuellement pour celui du sous-locataire (assurance pour compte de tiers). Si le locataire principal ne souscrit pas directement un contrat couvrant le sous-locataire, il devra réclamer au sous-locataire une attestation d'assurance prévoyant la garantie des risques concernant ses meubles et objets ainsi que tous risques locatifs, recours de voisins et du propriétaire.

## ARTICLE 10 - GESTION LOCATIVE ADAPTEE DES LOGEMENTS

Le locataire principal confie la gestion locative sociale et adaptée des locations à l'Agence immobilière à vocation sociale de l'association SOLIHA Haute-Savoie, son mandataire, agréée pour cette activité, qui assurera les missions suivantes :

### Constituer les couples « ménages / logements » :

- Informer les partenaires de la libération du logement,
- Réceptionner et étudier les candidatures transmises,
- Réunir et participer à la commission d'attribution ad hoc,
- Informer les partenaires des décisions de la commission,
- Attribuer les logements sous loués,
- Présenter au ménage le logement attribué.

### Entrée dans le logement :

- Recevoir et informer les sous locataires sur les modalités financières (sous loyer, charges, aides diverses, APL...), les obligations et droits issus du contrat de sous location, l'aide à l'ouverture des différents compteurs et branchements (eau, EDF, téléphone), expliquer le fonctionnement des équipements mis à disposition, l'obligation de souscrire à une assurance habitation contre les risques locatifs,
- Rédiger tous les contrats de sous location, entre le locataire principal et les candidats retenus,
- Dresser les états des lieux d'entrée,
- Remettre les clés nécessaires,
- Percevoir le dépôt de garantie,
- Assister le montage des dossiers d'aide au logement et fournir à cet effet, toutes les informations utiles aux organismes liquidateurs : montant des loyers, révisions, départ, évolutions des situations familiales....

### Relations locatives au quotidien :

- Encaisser le montant des aides au logement,
- Percevoir les sous loyers et les charges accessoires aux sous loyers déduction faite de l'APL,
- Délivrer une quittance de sous loyer à la demande du sous-locataire,
- Effectuer la gestion comptable des charges récupérables (bilan, recouvrement, imputation),
- Suivre de manière rigoureuse les états de paiements et en informer le locataire principal et le bailleur pour mise en place de mesures adaptées,
- Exercer toutes démarches et poursuites nécessaires en cas de défaut de paiement des sous loyers ou des charges et de toutes sommes dont serait redevable le sous-locataire,
- Renouveler ou résilier les sous-locations en accord avec le locataire principal et le bailleur,
- Contrôler le respect de la chose sous-louée et des relations du bon voisinage,
- Vérifier le renouvellement de l'assurance aux risques locatifs prise par le sous-locataire,
- Assurer le suivi et l'assistance pour les charges non locatives (EDF, taxe d'habitation...),
- Effectuer les démarches en cas de non-paiement des loyers.

### Accompagnement social des sous locataires :

- Convoquer les sous-locataires aux entretiens de suivi,
- Participer aux entretiens de suivi avec les partenaires et le bailleur,
- Rédiger et transmettre les comptes-rendus,
- Assurer le lien avec les partenaires tout au long de l'année et en fonction des besoins et l'interface avec le bailleur.

### Sortie du logement

- Dresser tous les états des lieux de sortie et exiger toutes réparations locatives,
- Gérer les contentieux et/ou réaliser des réparations,
- Reprendre les clés,
- Apurer les comptes avec restitution du dépôt de garantie.

### Gestion technique du patrimoine

- Assurer l'entretien courant : surveillance du patrimoine, programmation, commande, suivi de marchés d'entretien et de fourniture et réalisation des travaux en accord avec le locataire principal et le bailleur, tenue des comptes et répartition, paiements,
- Assurer le suivi du bon fonctionnement du chauffage et le remplissage de la cuve,
- Effectuer les travaux de remise en location : programmation, définition, commande et suivi des travaux, tenue des comptes et répartition,
- Informer le locataire principal et le bailleur de la nécessité d'effectuer les grosses réparations.

### **ARTICLE 11 - REMBOURSEMENT DES FRAIS ENGAGES PAR LE LOCATAIRE PRINCIPAL**

Le **locataire principal** adressera chaque année un décompte / état des dépenses effectuées par lui-même, indiquant notamment :

- Les frais d'entretien et les réparations nécessaires autre que locatives : les dépenses ne pourront pas être engagées sans l'accord écrit préalable du bailleur,
- La vacance et les réparations consécutives à des dégradations et pertes causées par les sous-locataires,
- Les frais et honoraires de contentieux imputés au bailleur,
- Les frais de gestion locative financés à son mandataire (déduits des loyers reversés).

D'un commun accord entre les parties, ces frais pourront être, soit remboursés par le bailleur, soit déduits du versement du loyer à l'une des échéances trimestrielles.

### **ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE**

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

Fait en deux exemplaires originaux à ANNECY, le

#### **Pour le Bailleur**

Le CCAS de FAVERGES-SEYTHENEX  
Le Président,  
Jacques DALEX



#### **Pour le Locataire principal**

l'Association SOLIHA BLI  
Alain BENOISTON - Président