

CONVENTION DE LOCATION ET DE REPARTITION DES CHARGES DE L'EHPAD LA CLAIRE NOE

Entre les soussignés

La Commune de THORIGNE FOUILLARD, représentée par son Maire, Gaël LEFEUVRE, autorisé à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2020 désigné ci-dessous comme le propriétaire, d'une part,

et

Le Centre Communal d'Action Sociale de THORIGNE FOUILLARD, représenté par sa Vice-Présidente, Madame Julie DEGUILLARD, autorisée à cet effet par délibération du C.C.A.S. en date du 22 juin 2020 désignée ci-dessous comme le locataire, d'autre part.

VU la convention de location de l'EHPAD, La Claire Noé, et la convention régissant les modalités de facturation des frais de fonctionnement conclues le 29 novembre 2011 pour une durée de 12 années,

CONSIDERANT que la commune de THORIGNE FOUILLARD est propriétaire de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPAD), La Claire Noé sise allée Jean Julien Lemordant à Thorigné-Fouillard,

CONSIDERANT que la convention fixant les modalités de la location et de la répartition des charges est arrivée à échéance depuis le 31 octobre 2023 et qu'il convient de la renouveler.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1- DESCRIPTION DES LIEUX LOUES

La Commune de THORIGNE FOUILLARD donne à bail au Centre Communal d'Action Sociale qui accepte, à compter du 01/01/2024 et jusqu'au 31/12/2033, un ensemble à usage d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sis allée Jean-Julien Lemordant à THORIGNE FOUILLARD.

Cet ensemble comprend les bâtiments et annexes immobilières tels qu'ils sont définis par les plans et descriptifs rédigés pour l'exécution des travaux par:

Le Cabinet ABSCISSE ARCHITECTURE
2 rue de Clisson
35000 RENNES

ARTICLE 2- LOYER

La présente convention est consentie moyennant une redevance annuelle de 105 000 € pour chaque période allant du 1^{er} janvier n au 31 décembre n.

Le loyer annuel sera figé pendant les deux prochaines années soit pour les années 2024 et 2025.

Un avenant à la convention pourrait intervenir au cours du 4^{ème} trimestre 2025 afin d'intégrer une révision du loyer pour la durée restante de la convention.

ARTICLE 3- MODALITE DE REGLEMENT DU LOYER

Le locataire s'engage à payer la redevance fixée à l'article 2 mensuellement à terme échu.

ARTICLE 4- 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, selon les règles applicables des dettes et créances de la comptabilité publique.

Le propriétaire a la faculté de renoncer expressément à la perception des pénalités. Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le locataire de l'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc...) seront à la charge du locataire.

ARTICLE 5 - MODALITES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS DE LA RESTAURATION

Description des frais facturés à L'EHPAD :

Outre le loyer fixé ci-avant, l'EHPAD La Claire Noé remboursera les frais ci-après précisés à la Commune sur présentation d'un état des frais et/ou sur justificatifs.

Les remboursements porteront sur les coûts suivants engagés par le budget communal, au profit de l'EHPAD :

-Les charges d'utilisation du véhicule spécialisé de liaison froide entre l'EHPAD et la cuisine centrale sur la base du kilométrage annuel effectué pour le compte de l'EHPAD et les charges d'amortissement (tant qu'elles existent sur le budget général) de l'acquisition du véhicule au prorata de son utilisation par l'EHPAD.

-Les frais de fonctionnement de la cuisine centrale au prorata du nombre de repas produit annuellement pour l'EHPAD La Claire Noé (électricité, eau, gaz, téléphone, maintenance, entretien...).

-Les charges des personnels municipaux de restauration intervenant pour le compte de l'EHPAD La Claire Noé, soit directement à l'EHPAD (week-ends ou en semaine), soit en cuisine centrale, selon la formule suivante :

Coût moyen chargé d'un agent restauration multiplié par le temps moyen passé pour la conception des entrées et des desserts, pour le service du soir et pour la préparation/dressage des déjeuners week-end (4 week-end sur 5)

A titre indicatif, le temps passé est de : 1 767 h/an.

Le temps pourra être revu en fonction des besoins.

Pour rappel : les prix des repas servis à l'EHPAD par la société titulaire du marché public de la restauration municipale seront directement facturés à l'EHPAD.

Modalités de règlement des frais

Concernant les frais de restauration de L'EHPAD, la société privée de restauration, retenue par appel d'offres communal, transmettra, pour information, une copie de la facture mensuelle transmise à l'EHPAD (afin de garantir un bon suivi du marché public).

Pour les autres sommes dues susvisées, elles seront versées par l'EHPAD La Claire Noé à la Commune, mensuellement sur 12 mois, sur la base d'un état estimatif des coûts annuels, transmis avant le 31 janvier, basé sur les frais réalisés l'année précédente après application des formules définies ci-dessus (pièces justificatives à l'appui).

La Commune s'engage à transmettre avant le 31 janvier de chaque année:

- Un état récapitulatif des dépenses de l'année précédente suivant les modalités de calcul énoncés ci-dessus).

La régularisation des sommes réelles dues par rapport aux versements effectués l'année précédente est imputée sur l'échéance de mars.

- Un état prévisionnel des dépenses estimées pour l'année en cours, qui précise le nouveau montant mensuel des versements, basé sur les coûts constatés.

ARTICLE 6- VALORISATION DES SERVICES SUPPORTS ET DES HEURES SYNDICALES

Les services supports de la ville seront mis à disposition de l'Ehpad à raison de 10% d'un temps complet annuel. La valorisation de ce temps compensera les heures de décharges d'activité de service pour l'activité syndicale attribuée à certains agents de l'Ehpad pour la commune et l'Ehpad.

ARTICLE 7- OCCUPATION DES LIEUX

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

Le locataire 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 8- AMENAGEMENT DES LIEUX

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

ARTICLE 9- ENTRETIEN DES ESPACES EXTERIEURS ET DES ESPACES VERTS

L'entretien des espaces extérieurs et des espaces verts sera effectué par les services municipaux. Cet entretien entre dans l'organisation des interventions « services espaces verts/propreté-environnement » selon le planning établi et la procédure de gestion différenciée mise en place.

Le temps agent ne sera pas valorisé sur ce point.

ARTICLE 10- REPARTITION DES INTERVENTIONS TECHNIQUES EN MATIERE DE REPARATIONS LOCATIVES

Le présent article fixe les interventions respectives du propriétaire par l'intermédiaire des services techniques municipaux et de l'EHPAD la Claire Noé en matière de réparations locatives.

L'EHPAD veillera à mettre à la charge des résidents, les réparations locatives leur incombant.

L'entretien courant lié aux activités de l'Ehpad relève de l'établissement.

Les services techniques seront chargés du stockage du mobilier extérieur en saison hivernale.

II – OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES	INTERVENANT : Propriétaire / Locataire
<i>a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :</i> graissage des gonds, paumelles et charnières Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes	Propriétaire
<i>b) Vitrages :</i> Réfection des mastics Remplacement des vitres détériorées	Propriétaire
<i>c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :</i> Graissage Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames	Propriétaire
<i>d) Serrures et verrous de sécurité :</i> Graissage	Propriétaire

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarees ou détériorées	
e) <i>Grilles :</i> Nettoyage et graissage Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes	Propriétaire
III – PARTIES INTERIEURES	
a) <i>Plafonds, murs intérieurs et cloisons :</i> Maintien en état de propreté Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci	EHPAD Propriétaire
b) <i>Parquets et autres revêtements de sol :</i> Encaustiquage et entretien courant de la vitrification..... Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de revêtements de sol, notamment en cas de tâches et de trous	EHPAD Propriétaire
c) <i>Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :</i> Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries	Propriétaire
IV – INSTALLATIONS DE PLOMBERIE	
a) <i>Canalisations d'eau :</i> Dégorgement Remplacement notamment de joints et de colliers	Propriétaire
b) <i>Canalisations de gaz :</i> Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement	Propriétaire
c) <i>Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :</i> Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauterie Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau	Propriétaire
d) <i>Eviers et appareils sanitaires :</i> Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches	Propriétaire
V – EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE	
Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection, ampoules, néons Remplacement des ampoules et néons	Propriétaire EHPAD
VI – AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION + MATERIELS CUISINE	
Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radio-diffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs	EHPAD

ARTICLE 11 – REPARTITION DES CHARGES

Le présent article précise les dépenses à la charge respective du budget de l'EHPAD La Claire Noë et du budget communal (propriétaire).

I – ASCENSEUR	A CHARGE DE : Propriétaire / Locataire
1) <i>Dépenses d'électricité</i>	EHPAD
2) <i>Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :</i> a) <i>Exploitation :</i> - Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques - Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes - Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de cabine et de la machinerie - Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces - Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil	EHPAD
b) <i>Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine</i>	EHPAD
c) <i>Réparations</i>	Propriétaire
II – EAU ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS ET DES PARTIES COMMUNES	
1) <i>Dépenses relatives à la consommation d'eau, de gaz et d'électricité</i>	EHPAD
2) <i>Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de réparations :</i> a) <i>Exploitation et entretien courant :</i> - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes - vérification et entretien des régulateurs de tirage - réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage - purge des points de chauffage - frais de contrôle de combustion - entretien des épurateurs de fumée - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées - conduite de chauffage - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels - entretien du détartreur d'eau, du surpresseur et du détenteur - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes chaleur	EHPAD

- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.	
b) Réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun	EHPAD
III – INSTALLATIONS INDIVIDUELLES (logements)	
- Dépenses de chauffage électrique parties privatives - Réparations	EHPAD Propriétaire
IV – HYGIENE	
1) Dépenses de fournitures et consommables : Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection y compris des colonnes sèches	EHPAD
2) Exploitation et entretien courant : Entretien et vidange des bacs à graisses Entretien des appareils de conditionnement des ordures	EHPAD
V – PARTIES COMMUNES INTERIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION	
1) Dépenses relatives : A l'électricité Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel	EHPAD
2) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tel qu'aspirateur	EHPAD
3) Entretien de propreté (frais de personnel)	EHPAD
4) Nettoyage des vitres de l'ensemble du bâtiment	EHPAD
VI – EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DE BATIMENTS D'HABITATION	
1) La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique	EHPAD
2) Exploitation et entretien courant : Ramonage des conduits de ventilation..... Entretien de la ventilation mécanique..... Entretien des dispositifs d'ouverture automatique Visites périodiques réglementaires de sécurité.....	Propriétaire Propriétaire EHPAD EHPAD
3) Dépenses d'exploitation, entretien courant et maintenance préventive du groupe électrogène :	EHPAD
4) Réparations	Propriétaire
VII- SECURITE INCENDIE (contrats de maintenance)	
Alarme incendie..... Désenfumage..... Extincteurs.....	EHPAD EHPAD EHPAD
VIII – ESPACES EXTERIEURS AU BATIMENT (VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS)	
Dépenses relatives : - A l'électricité - A l'essence et huile - Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies	Propriétaire

Envoyé en préfecture le 10/10/2024

Reçu en préfecture le 10/10/2024

Publié le

ID : 035-213503345-20241007-A2024092_2-DE

- Peinture et menues réparations de bancs, grillages et équipements	
IX – REDEVANCE	
Redevance spéciale pour la collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères	EHPAD

A Thorigné-Fouillard,
Le 18 novembre 2024

Pour le Propriétaire,
Le Maire
Gaël LEFEUVRE

Pour le locataire, la Vice-Présidente du CCAS

Julie DEGUILLARD