

Outils pour un
partenariat
renouvelé
entre propriétaires et gestionnaires

résidences sociales et logements-foyers

édition septembre 2011

Sommaire

- La charte Unafo / Aorif page 3
- Convention type :
“Contrat de location d’une résidence sociale” page 5
- Recommandations
pour l’utilisation de la convention type page 13
- Annexes
Répartition des obligations de réparation et d’entretien
entre propriétaire et gestionnaire page 15
 - Grille n°1
Article 606 du Code civil **pages 17 à 22**
 - Grille n°2
Articles 606, 1719, 1720, 1721 du Code civil **pages 23 à 28**

La charte Unafo / Aorif

Le contexte

Depuis 2003 et la signature de la première charte Unafo/Aorif, les textes encadrant les pratiques des propriétaires et des gestionnaires de logements-foyers, notamment de résidences sociales, ont connu des évolutions significatives. Les plus notables concernent l'application de la réforme de la réglementation comptable et le remplacement des provisions pour grosses réparations⁽¹⁾ par une "participation pour couverture du renouvellement des composants" et la récente refonte de la convention APL résidence sociale⁽²⁾.

Au-delà de l'intégration de ces nouveaux éléments réglementaires, l'Unafo et l'Aorif ont estimé indispensable de proposer aux gestionnaires et propriétaires un cadre de partenariat renouvelé, ancré dans le partage d'objectifs et de principes communs. En effet, la part accrue prise par le logement accompagné dans une offre tendant à se diversifier est un constat aujourd'hui partagé par les propriétaires, les gestionnaires et les partenaires publics, tout comme la nécessaire émergence, en réponse à des besoins spécifiques, d'une offre nouvelle d'habitat adapté comme les pensions de famille ou les résidences jeunes actifs. Ainsi, le secteur du logement accompagné est pleinement reconnu dans ses fonctions d'insertion par la collectivité publique, qui le mobilise dans la mise en œuvre du droit au logement opposable.

Des objectifs et des principes affirmés

L'Unafo et l'Aorif affirment leur engagement conjoint à la poursuite d'objectifs partagés :

- répondre aux besoins de logements accompagnés,
- garantir de bonnes conditions de vie et de logement aux résidents,
- assurer la qualité du service rendu et la pérennité des établissements,
- favoriser la fluidité des parcours résidentiels et la mise en œuvre du droit au logement.

Atteindre ces objectifs repose sur la promotion de principes forts, défendus par les partenaires mobilisés, propriétaires et gestionnaires :

- l'identification nette des conditions économiques de réalisation des opérations, à travers la fixation, en toute transparence, d'un montant de redevance basé sur la prise en charge par le gestionnaire des coûts définis de mise à disposition de l'établissement,
- la régularité et la réciprocité des échanges d'information,
- la permanence des relations propriétaire/gestionnaire, de la définition du projet à la gestion quotidienne de la structure,
- la reconnaissance mutuelle et le respect des responsabilités et des obligations de chacun,
- la connaissance partagée de l'évolution des attentes de la collectivité et des besoins des publics visés.

Un outil central du partenariat : la convention type gestionnaire/propriétaire

Comme vecteur fort du partenariat, l'Unafo et l'Aorif entendent promouvoir un cadre de référence commun. La convention type gestionnaire/propriétaire, qui a fait ses preuves depuis 2004, a été coproduite dans une logique de cohérence avec les autres engagements des signataires, notamment ceux de la convention tripartite APL. Il s'agit, dans un esprit pragmatique laissant toutes les marges de manœuvre utiles à l'adaptation des engagements au contexte de chaque résidence, de se doter d'un référentiel dont propriétaires et gestionnaires peuvent se saisir comme support de négociation. Il concrétise la lecture conjointe des règles et obligations et des recommandations d'usage validées par les deux parties.

Engagés dans une coopération active et volontaire, l'Unafo et l'Aorif se rencontreront régulièrement pour établir un bilan du partenariat et organiser les éventuels travaux à mener en commun.

Le 28 septembre 2011,

**L'Union professionnelle du logement accompagné
(Unafo)**

Jacques DUPOYET, Président

**L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France
(Aorif)**

Pierre CARLI, Président

⁽¹⁾ Nouvelles normes comptables internationales dites IFRS ("international financial reporting standards") obligatoires à partir de 2005. ⁽²⁾ Cf. Décret n°2011-356 du 30 mars 2011 relatif aux conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements-foyers.

Contrat de location d'une résidence sociale

Entre les soussignés :

.....
désigné ci-dessous comme "le gestionnaire", d'une part,

et

.....
désigné ci-dessous comme "le propriétaire", d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

Exposé des conditions de réalisation de l'opération rappelant notamment le projet poursuivi par le programme :

.....
.....
.....
.....

Article 1 - les lieux loués

1.1 Description des lieux loués

Le propriétaire donne en location au gestionnaire qui accepte, à compter du
un ensemble sis à
sur un terrain de m² environ, et comprenant l'ensemble des bâtiments et annexes immobilières tels
qu'ils sont décrits à l'annexe I de la convention tripartite APL.

La résidence entre dans le champ d'application des articles L.353-1 à L.353-13 du CCH sous réserve des dispo-
sitions des articles R.353-154 à R.353-165 du CCH, relatifs aux logements-foyers dénommés résidences sociales.

1.2 Destination de l'établissement

Le programme, objet de la présente convention est destiné à être géré en tant que (rayer la mention inutile) :

- **résidence sociale** dont résidence sociale dénommée "pension de famille" ou "résidence accueil", résidence sociale *ex nihilo*, résidence sociale issue de foyer de travailleurs migrants
- **foyer de jeunes travailleurs** conventionné en résidence sociale.

Pendant toute la durée de la convention, la destination initiale de la résidence 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 Évolution 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.

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 :

- **R.353-156 à R.353-158** sur la part de redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'APL et sur son mode de calcul ;
- **R.353-163** sur les plafonds de ressources à respecter pour les nouveaux entrants dans la résidence sociale ;
- **R.353-163** sur la possibilité pour le préfet de réserver une partie, pour une proportion définie dans la convention APL, de la résidence sociale.

Article 2 - durée de la location, modalités de renouvellement et de congés

La présente location est conclue à compter de la remise des clés, à une date fixée par avenant et pour une durée :

- **variante 1** - identique à celle de la convention tripartite (Etat/Propriétaire/Gestionnaire) signée le, soit jusqu'au
- **variante 2** - pour une durée de années (avec publication au bureau des hypothèques pour une durée de plus de 12 ans (Cf. recommandations annexes)).

A l'issue de la période initiale, à défaut de congé donné par l'une des parties dans les conditions ci-après, la présente convention sera renouvelée par périodes minimales de trois ans, fixée à années, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec avis de réception au moins un an/deux ans (rayer la mention inutile) avant la date prévue pour son renouvellement.

Les modalités de restitution des lieux, de libération des lieux et/ou de transfert de gestion le cas échéant, seront précisées lors du congé donné.

Article 3 - loyer

La présente location est consentie moyennant un loyer calculé, pour chaque période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, sur la base des différents éléments du prix de revient définitif et du financement définitif de l'opération, validé par les pouvoirs publics.

Pour la première année de gestion, le loyer sera calculé pour les éléments concernés au prorata du nombre de mois restant à couvrir avant la période suivante. Il sera provisoire dans l'attente du calcul du loyer définitif.

Ce loyer comprend :

1. Le montant des charges d'emprunts du propriétaire (de l'exercice ou de l'année n+1 selon les dispositions de la convention initiale) liées au financement de l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation du programme et aux travaux d'amélioration (en dehors des travaux pris en charge par la PCRC), y incluant les réhabilitations et éventuelles mises aux normes (amortissement, intérêts, redevances, etc.).
2. Le montant de la rémunération et de la reconstitution des fonds propres éventuellement mobilisés par le propriétaire pour le financement de l'opération.
3. Le montant forfaitaire annuel couvrant les frais généraux du propriétaire à hauteur de% du prix de revient définitif de l'opération réajusté tous les ans sur la base des variations de l'Indice du Coût de la Construction (ICC). Le trimestre de référence initialement retenu est celui du dernier indice connu à la date de la mise à disposition de l'ensemble immobilier ; le taux retenu est celui correspondant à la variation annuelle de la moyenne des quatre derniers trimestres de l'ICC, à partir du trimestre de référence. Ce montant forfaitaire est notamment destiné à couvrir les coûts de fonctionnement du propriétaire et de mise en œuvre des dispositions prévues à l'article 14 de la présente convention.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les modalités de raccordement publiées par l'INSEE.

En cas de suppression pure et simple de l'indice choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties contractantes. Un avenant consacrera cette modification.

4. Le montant forfaitaire annuel de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants (PCRC) et du gros entretien à la charge du propriétaire, y inclus les honoraires et frais d'études correspondants, fixé à% du prix de revient définitif de l'opération moins le coût du foncier (Cf. recommandations annexe).

Le périmètre de ces travaux mis à la charge du propriétaire, pour lesquels une participation forfaitaire est demandée au gestionnaire, est détaillé en annexe.

Le propriétaire s'engage à effectuer un suivi extra-comptable du montant de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du propriétaire, au regard de la valeur brute des travaux réalisés.

Le montant relatif à ce poste sera révisé :

- tous les 5 ans, sauf événement exceptionnel, compte tenu de l'état de l'immeuble constaté conjointement par le propriétaire et le gestionnaire, de la détermination et de l'ajustement périodique et contradictoire des plans de travaux et de la participation disponible telle que déterminée précédemment,
- tous les ans en fonction de la variation annuelle de la moyenne des quatre derniers trimestres de l'ICC. Le trimestre de référence initialement retenu est celui du dernier indice connu à la date de mise à disposition de l'ensemble immobilier.

Le recours à un emprunt ou aux fonds propres du propriétaire pour réaliser des travaux relevant du renouvellement des composants, mais non couverts par la participation disponible, peut être envisagé d'un commun accord entre les parties et, dans ce cas, la charge financière correspondante (amortissement du capital et intérêts) sera intégrée dans le loyer au titre du point 1 du présent article.

Dans le cas d'une réhabilitation, l'assiette considérée sera la valeur initiale indexée de l'immeuble, déduction faite des composants remplacés lors de la réhabilitation et augmentée du montant de l'actif nouvellement immobilisé.

Le montant de cette participation et les obligations afférentes sont attachés à l'immeuble.

5. Le montant des primes d'assurances obligatoires de l'immeuble que doit supporter le propriétaire.
6. Les impôts et taxes non récupérables au sens de l'article 4 ci-après, dont notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, les frais d'enregistrement.

7. Les loyers des baux emphytéotiques du terrain et/ou des immeubles (le cas échéant).

A l'issue de la première année de gestion, dans le cas où le montant de loyer définitif est inférieur ou supérieur à % du loyer prévisionnel (seuil à déterminer entre les parties), les parties s'engagent à se rapprocher pour établir un avenant à la présente convention.

Au plus tard 6 mois avant la dernière échéance de remboursement des emprunts du financement principal, les parties se rencontreront et la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer les nouvelles modalités de calcul du loyer.

Article 4 - 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.

Article 5 - défaut de paiement

Le loyer est payable mensuellement/trimestriellement (rayer la mention inutile) à terme échu avant le 5 du mois. À défaut de paiement dans le délai prévu du douzième du loyer annuel, 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 tripartite APL.

À défaut de paiement dans ledit délai, 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 - recouvrement des dettes

En cas de résiliation, le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette sur le gestionnaire :

- s'il s'agit d'un office public de l'Habitat, conformément aux dispositions de l'article R.423-53 du CCH ;
- dans tous les autres cas (ESH), 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 7 - intérêts 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 ces obligations (frais de poursuites, honoraires etc.) seront à la charge du gestionnaire.

Article 8 - état des lieux d'entrée

Lors de la livraison, le propriétaire s'engage, à ce que le bâtiment livré respecte l'ensemble des règles de sécurité lui incombant et permettant la mise en exploitation de la résidence.

L'état des lieux, réalisé au plus tard au moment de la remise des clefs, consigne l'état des locaux et de ses équipements et précise les imperfections constatées, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement).

Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le gestionnaire dans un délai de 20 jours.

Pour les programmes neufs et les restructurations lourdes, durant l'année de garantie de parfait achèvement, le propriétaire prendra en compte les dysfonctionnements relevant du marché de travaux relevés par le gestionnaire.

Article 9 - 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 (article 1-2 de la présente convention), en 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 de la redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

Le gestionnaire communiquera au propriétaire le contrat d'assurance.

Article 10 - aménagement 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 R. 123-43 du CCH (vérification par un organisme agréé de la conformité aux règles de sécurité).

Article 11 - travaux et réparations

11-1 Grosses réparations et travaux d'entretien de l'immeuble

11-1 - a : 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.

11-1 - b : les obligations légales issues des articles 1719, 1720 et 1721 du Code Civil, sont à la charge :

- **variante 1** - du propriétaire, tel que défini dans la grille d'entretien n°1 figurant en annexe à la présente convention. Le propriétaire effectuera les travaux en concertation avec le gestionnaire.
- **variante 2** - du gestionnaire, tel que défini dans la grille d'entretien n°2 figurant en annexe. Le gestionnaire devra maintenir les locaux en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provisionnement pour gros entretien et d'un programme pluriannuel de 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 sera 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 bon père de famille 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.

11-1 - c : conformément aux dispositions de l'article 3 de la convention tripartite APL, un "carnet d'entretien et de grosses réparations" sera tenu par le propriétaire et le gestionnaire, chacun ayant 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 par les articles 11-1-a et b de la présente convention. Ce document fera l'objet d'une mise à jour annuelle (cf. article 14-2 de la présente convention) lors d'une réunion d'échange d'informations techniques.

11-1 - d : l'utilisation de la participation pour la couverture des travaux de renouvellement des composants et des gros travaux à la charge du propriétaire exclut la prise en compte dans le calcul du loyer de l'amortissement technique des actifs correspondants aux composants générés par ces gros travaux.

Au cas où la réglementation relative aux organismes d'HLM viendrait à changer en ce qui concerne cette part du loyer, les parties conviennent expressément qu'elles se rencontreront pour déterminer à nouveau cette part dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

11-2 Mise aux normes

Le propriétaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes relevant de sa responsabilité.

Le gestionnaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes 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, lorsqu'elles relèvent du propriétaire, constituent un investissement supplémentaire, de ce fait, le loyer intégrera les charges financières s'y afférant dans les conditions définies à l'article 3-1.

11-3 Grosses réparations ou travaux d'entretien confiés par le gestionnaire au propriétaire

Dans le cas où les grosses réparations ou les travaux d'entretien à la charge du preneur seraient confiés par celui-ci au propriétaire, cette mission fera l'objet d'une convention particulière.

Article 12 - contrats d'entretien obligatoires

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

Néanmoins, sur demande du gestionnaire, le propriétaire pourra accepter la prise en charge et la gestion de tout ou partie de ces contrats. Dans ce cas, un avenant à la présente convention définira :

- les contrats concernés,
- les modalités de remboursement du coût de ces contrats au propriétaire par le gestionnaire,
- la rémunération du propriétaire pour cette prestation.

Article 13 - gestion des services

Le gestionnaire signataire du présent contrat de location aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (chambre, services collectifs...) 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 l'article 15 de 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 14 – 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 :

14-1 Informations de nature administrative

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

- l'arrêté d'agrément de l'association,
- 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 échéanciers de remboursement des prêts afférant à la résidence et leurs révisions jusqu'à extinction des prêts,
- les prévisions et l'avis de paiement de la TFPB.

14-2 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 dont les programmations de travaux au titre de la PCRC,
- le montant du loyer annuel dû par le gestionnaire et sa décomposition selon les différents éléments (cf. article 3 de la présente convention).

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 de suivi extracomptable 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 en tant que de besoin des informations relatives aux éléments financiers et à leurs stratégies concernant le programme considéré.

Article 15 – dispositions particulières en cas de cession

Il est précisé qu'en cas de cession, les loyers versés restent acquis au propriétaire.

En cas de cession ou de transfert de propriété, le propriétaire informera l'acquéreur du montant disponible de PCRC destiné à couvrir les travaux ne donnant pas lieu à une augmentation de loyer. L'acquéreur prévoira dans son suivi extra comptable le montant de la PCRC. Acquéreur et cédant tiendront compte du montant de la PCRC dans la détermination du prix de cession.

Article 16 - résiliation de la convention

La convention pourra être résiliée de plein droit :

- a) 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 restées infructueuses,
- b) en cas de retrait par le préfet de l'agrément tel que prévu par l'article R.365-8 du CCH dans un délai d'un mois à compter de la notification de celui-ci.

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

Article 17 - état 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.

Une liste des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux 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 et 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 18 - frais d'enregistrement

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

Condition suspensive

La prise de possession est soumise à la condition suspensive suivante : attribution au propriétaire des prêts dont dépend la construction de la résidence sociale.

Fait à, le, en triple exemplaire.

Pour le gestionnaire,

Pour le propriétaire,

Recommandations

relatives à l'utilisation de la convention type gestionnaires / propriétaires : commentaires et préconisations

La convention type proposée par l'Unafop et l'Aorif constitue un cadre général qui peut être aménagé par les différentes parties afin d'adapter les dispositions au contexte spécifique de l'opération.

L'ensemble des préconisations est soumis à l'appréciation des parties.

Article 2 - durée de la location

Il est rappelé que s'il est conclu pour une durée supérieure ou égale à 12 ans, le contrat de location doit faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques.

Article 3 - loyer

● Reconstitution des fonds propres

Il appartient au propriétaire de déterminer la durée de reconstitution et le mode de rémunération des fonds propres. Ils peuvent par exemple être rémunérés sur la base du taux du livret A.

● Frais généraux

D'un commun accord, propriétaire et gestionnaire peuvent retenir comme indice de référence l'IRL (Indice de Référence des Loyers).

● Provisions pour travaux

> Propriétaire et gestionnaire peuvent retenir comme indice de référence l'indice IRL. Néanmoins, il convient de souligner que, s'agissant de l'indexation de la PCRC, l'Indice du Coût de la Construction (ICC) demeure l'indice le plus représentatif de l'évolution des coûts.

> Concernant la définition des taux de PCRC, deux méthodes peuvent être appliquées. La plus ancienne revient à appliquer 0,6 % sur toute la durée du bail. La méthode recommandée plus récemment consiste à appliquer des taux de PCRC progressifs, de 0,3 % la première année, augmentant jusqu'à 1 % sur les 8 premières années, puis se maintenant ensuite à 1 % du prix de revient actualisé. En tout état de cause, afin de ne pas conduire à un déficit ou à un excédent excessifs de trésorerie pour le propriétaire, il est conseillé de prendre en considération, pour la détermination du taux, la nature et les caractéristiques de l'établissement et la répartition des obligations en termes de travaux.

> Il est préconisé de préciser la répartition des travaux entre propriétaire et gestionnaire dans une grille d'entretien figurant en annexe du contrat. Deux types de grilles (selon que l'on se situe sous le régime de l'article 606 ou bien des quatre articles du code civil) sont proposées en annexe de la convention-type. Ces listes sont strictement indicatives ; la grille retenue peut être complétée et aménagée d'un commun accord entre les parties.

● Programmes d'acquisition – réhabilitation ou d'acquisition – amélioration

Concernant ces programmes, l'assiette de calcul du loyer sera le prix de revient global de l'opération (acquisition + réhabilitation) duquel il convient de déduire l'évaluation de la charge foncière incluse dans le prix de l'acquisition.

● Calcul du loyer à l'issue du remboursement des prêts principaux

Au plus tard 6 mois avant la dernière échéance de remboursement des emprunts du financement principal, il est fortement recommandé aux parties de se rencontrer afin d'établir un avenant à la convention initiale pour déterminer les nouvelles modalités de calcul du loyer.

Par ailleurs, il est souhaitable de faire coïncider l'échéance de la convention avec celle du financement principal.

Article 15 - dispositions particulières en cas de cession du bien

La convention type indique les “bonnes pratiques” à tenir en cas de cession de l'établissement, que la vente s'effectue au profit du gestionnaire ou d'un autre acheteur.

Il est en effet préconisé d'adopter une démarche de transparence vis-à-vis du futur acquéreur concernant le montant de participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants. Si cette dernière, constituée au travers du paiement du loyer, reste acquise au propriétaire en cas de cession, il paraît indispensable que l'acquéreur puisse l'évaluer et anticiper les charges relevant du poste de travaux et de gros entretien rattaché à l'établissement.

La convention type invite donc à ce que le montant de PCRC soit pris en compte dans la négociation du prix de cession, afin de conduire l'acquéreur à reporter un montant équivalent dans son suivi extra comptable, et de lui permettre de mobiliser, dès acquisition, les fonds nécessaires au gros entretien et aux travaux.

Annexes

Répartition des obligations de réparation et d'entretien
entre propriétaire et gestionnaire :

- Grille n°1 - Article 606 du Code civil pages 17 à 22
- Grille n°2 - Articles 606, 1719, 1720, 1721 du Code civil pages 23 à 28

Grille n°1 – Article 606 du Code civil

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | | |
|--|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------|---|
| | | | RC ⁽¹⁾ | GE ⁽²⁾ | EC ⁽³⁾ | Propr. | Gest. | |
| 1 / CLOS, COUVERT ET DISTRIBUTION | | | | | | | | |
| 01-A Gros-œuvre et structure | | | | | | | | |
| | Fondations | a structure | ● | | | | ● | |
| | Vide-sanitaire | a accès (trappe, porte...) | | ● | | | | ● |
| | | b vide-sanitaire (circulations) | | ● | | | | ● |
| | Murs porteurs | structure | ● | | | | ● | |
| | Génie civil locaux techniques | structure | ● | | | | ● | |
| | Façades (y compris bandeaux et acrotères...) | structure | ● | | | | ● | |
| | Planchers (dalles, etc...) | structure | ● | | | | ● | |
| | Escaliers (y compris escaliers de secours...) | structure | ● | | | | ● | |
| 01-B Maçonnerie intérieure | | | | | | | | |
| | Cloisons | a restructuration, modification ou mise aux normes | ● | | | | ● | |
| | | b réfection | | ● | | | | ● |
| | Isolation par l'intérieur | a création | ● | | | | ● | |
| | | b modification | | ● | | | | ● |
| | | c réfection | | ● | | | | ● |
| 01-C Couverture - étanchéité | | | | | | | | |
| | Charpente | a réfection complète | ● | | | | ● | |
| | | b réfection partielle | | ● | | | | ● |
| | | c réparation ou entretien | | | ● | | | ● |
| | Couverture | a réfection complète | ● | | | | ● | |
| | | b réfection partielle | | ● | | | | ● |
| | | c réparation ou entretien | | | ● | | | ● |
| | Toiture terrasse - étanchéité | a réfection complète | ● | | | | ● | |
| | | b réfection partielle ou réparation ponctuelle | | ● | | | | ● |
| | | c entretien | | | ● | | | ● |
| | Toiture terrasse : isolation | a pose ou mise aux normes | ● | | | | ● | |
| | | b réfection complète | ● | | | | ● | |
| | | c réfection partielle ou réparation ponctuelle | | ● | | | | ● |
| | Acrotères, pénétrations, etc... | réfection | | ● | | | ● | |
| | Joint de dilatation (étanchéité) | réfection | | ● | | | ● | |
| | Descentes EP, Cheneaux | a réfection ou remplacement | | ● | | | ● | |
| | | b entretien | | | ● | | | ● |
| | Edicules techniques | réfection | | ● | | | ● | |
| | Protections sécurité (crinolines) | a mise en place ou mise aux normes | ● | | | | ● | |
| | | b remplacement | ● | | | | ● | |
| | | c entretien | | | ● | | | ● |
| 01-D Façades (hors structures) | | | | | | | | |
| | 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 | | | ● | | | ● |

⁽¹⁾ Renouvellement des composants - ⁽²⁾ Gros entretien - ⁽³⁾ Entretien courant

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°1

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|---|--|---------------------------|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| 01 - E Menuiseries extérieures | | | | | | | |
| | Menuiseries extérieures : fenêtres | a remplacement généralisé | ● | | | | ● |
| | | b remplacement ponctuel | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Protections (volets, etc...), occultations | a remplacement généralisé | ● | | | | ● |
| | | b remplacement ponctuel | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Joints, quincaillerie | a remplacement | | ● | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Fermetures à rez de chaussée | a installation | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| 01 - F Menuiseries intérieures | | | | | | | |
| | 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 (métallerie, sécurité) | | | | | | | |
| | Parties communes et privatives | a remplacement | | ● | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Locaux techniques et autres | a remplacement | | ● | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Cas spécifiques (ex : garde-corps) | a remplacement | | ● | | ● | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |

2 / ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

| 02 - A Production chauffage - ECS | | | | | | | |
|--|--|---------------------------|---|---|---|---|---|
| | Energie (gaz, fuel...) Changement d'énergie | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Production chauffage P3 - Gestionnaire | a installation | ● | | | ● | ● |
| | | b remplacement total | ● | | | | ● |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Distribution chauffage | a installation | ● | | | ● | ● |
| | | b remplacement | ● | | | | ● |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Radiateurs (ou réseau sols) | a installation | ● | | | ● | ● |
| | | b remplacement total | ● | | | | ● |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Production ECS | 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 | | | ● | | ● |

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°1

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|---|--|-----------------------------------|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| | Divers : ex. pompes... | a création | ● | | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |
| 02 - B Plomberie Sanitaire | | | | | | | |
| | Réseau extérieur | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Réseau EF | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Appareils sanitaires et robinetterie | a renouvellement généralisé | ● | | | | ● |
| | | b renouvellement partiel | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | 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 mécanique contrôlée | | | | | | | |
| | Extracteurs (en toiture) | a remplacement | ● | | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | 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 : entrées d'air | a réfection | | ● | | | ● |
| | | b réparation | | | ● | | ● |
| | | c entretien (nettoyage) | | | ● | | ● |
| | Ventilation spécifique cuisines | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | b réfection ponctuelle | | | ● | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Cas particulier : ventilation statique | | | | ● | | ● |
| 02 - D Electricité : courants forts | | | | | | | |
| | Transformateur EDF Local TGBT | installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | | ● | | | | ● |
| | Comptage protection | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | | ● | | | ● |
| | | c réfection ponctuelle | | | ● | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Distribution courants forts | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | ● | | | | ● |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Appareillage parties communes et privatives | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | ● | | | | ● |
| | | c réfection ponctuelle | | | ● | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Appareillage parties spécifiques (ex. cuisines) | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | ● | | | | ● |
| | | c réfection ponctuelle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Eclairage extérieur | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | ● | | | | ● |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°1

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|---|---|--|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| 02 - E Electricité : courant faibles > téléphonie et télévision | | | | | | | |
| | Distribution courants faibles | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | | ● | | | ● |
| | | c réfection partielle, réparation, entretien | | | ● | | ● |
| | Appareillage parties communes et privatives | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | | ● | | | ● |
| | | c réfection partielle, réparation, entretien | | | ● | | ● |
| | Parties spécifiques (ex. cabines téléphoniques) | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | | ● | | | ● |
| | | c réfection partielle, réparation, entretien | | | ● | | ● |
| 02 - F Electricité : autres cas | | | | | | | |
| | Exemple : sonorisation | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | | ● | | | ● |
| | | c réfection partielle, réparation, entretien | | | ● | | ● |
| 02 - G Ascenseurs | | | | | | | |
| | Machinerie | a mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | ● | | | | ● |
| | | c réparation | | ● | | | ● |
| | | d entretien | | | ● | | ● |
| | Cabines, portes palières | a mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | ● | | | | ● |
| | | c réparation | | ● | | | ● |
| | | d entretien | | | ● | | ● |
| 02 - H Evacuation des ordures ménagères | | | | | | | |
| | Pelles vide-ordures | a remplacement | | ● | | | ● |
| | | b réparation, entretien | | | ● | | ● |
| | Gaines et réception vide-ordures | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | 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 Désinfection 3 D | | | | | | | |
| | Ensemble du bâtiment (sous-sol, gaines...) | | | | ● | | ● |
| | Vide-ordures | | | | ● | | ● |

3 / REVÊTEMENTS

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--|---|---|--|---|
| 03 - A Revêtements de sols | | | | | | | |
| | Parties communes | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Locaux techniques et autres | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Parties privatives | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| 03 - B Revêtements muraux | | | | | | | |
| | Parties communes | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Locaux techniques et autres | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Parties privatives | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°1

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| 03 - C Plafonds (revêtements ou faux-plafonds) | | | | | | | |
| | Parties communes | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Locaux techniques et autres | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Parties privatives | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |

4 / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

| | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|--|---|
| | Clôture 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 (en surface) | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Stationnement extérieur fermé (box, garages) | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Equipements extérieurs (aires de jeux, bancs...) | a réfection complète | | ● | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Espaces verts | a remplacement ou transformation | | ● | | | ● |
| | | b entretien (taille, élagage, abattage) | | ● | | | ● |
| | | c désouchage, traitement racines | | | ● | | ● |

5 / SÉCURITÉ

| | | | | | | | |
|--|---|---------------------------|---|---|---|--|---|
| | Isolation coupe-feu, encloisonnement | a création | ● | | | | ● |
| | | b mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | c remplacement | | ● | | | ● |
| | Désenfumage | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | | a création | ● | | | | ● |
| | | b mise aux normes | ● | | | | ● |
| | RIA, colonnes sèches | c remplacement | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | | a création | ● | | | | ● |
| | Alarmes incendie | b mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | c remplacement | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Détection incendie | a création | ● | | | | ● |
| | | b mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | c remplacement | | ● | | | ● |
| | Eclairage de sécurité | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | | a création | ● | | | | ● |
| | | b mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | c remplacement | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire – Grille n°1

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|------|--|---------------------------|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| | 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 | | | ● | | ● |

| 6 / ÉQUIPEMENTS DIVERS | | | | | | | |
|------------------------|--|-------------------------------|---|---|---|--|---|
| | Cabines sanitaires multifonctions | 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 ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | ● | | | | ● |
| | | c réparation | | ● | | | ● |
| | | d entretien | | | ● | | ● |
| | Autres | a création, remplacement | ● | | | | ● |
| | | b réparation | | ● | | | ● |
| | | c entretien | | | ● | | ● |

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.

Grille n°2 – Articles 606, 1719, 1720, 1721 du Code civil

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | | |
|--|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------|---|
| | | | RC ⁽¹⁾ | GE ⁽²⁾ | EC ⁽³⁾ | Propr. | Gest. | |
| 1 / CLOS, COUVERT ET DISTRIBUTION | | | | | | | | |
| 01-A Gros-œuvre et structure | | | | | | | | |
| | Fondations | a structure | ● | | | | ● | |
| | Vide-sanitaire | a accès (trappe, porte...) | | ● | | | | ● |
| | | b vide-sanitaire (circulations) | ● | | | | ● | |
| | Murs porteurs | structure | ● | | | | ● | |
| | Génie civil locaux techniques | structure | ● | | | | ● | |
| | Façades (y compris bandeaux et acrotères...) | structure | ● | | | | ● | |
| | Planchers (dalles, etc...) | structure | ● | | | | ● | |
| | Escaliers (y compris escaliers de secours...) | structure | ● | | | | ● | |
| 01-B Maçonnerie intérieure | | | | | | | | |
| | Cloisons | a restructuration, modification ou mise aux normes | | | | | ● | |
| | | b réfection | | ● | | | | ● |
| | Isolation par l'intérieur | a création | | | | | ● | |
| | | b modification | | ● | | | | ● |
| | | c réfection | | ● | | | | ● |
| 01-C Couverture - étanchéité | | | | | | | | |
| | Charpente | a réfection complète | ● | | | | ● | |
| | | b réfection partielle | | ● | | | | ● |
| | | c réparation ou entretien | | | ● | | | ● |
| | Couverture | a réfection complète | ● | | | | ● | |
| | | b réfection partielle | | ● | | | | ● |
| | | c réparation ou entretien | | | ● | | | ● |
| | Toiture terrasse - étanchéité | a réfection complète | ● | | | | ● | |
| | | b réfection partielle ou réparation ponctuelle | | ● | | | ● | |
| | | c entretien | | | ● | | | ● |
| | Toiture terrasse : isolation | a pose ou mise aux normes | | | | | ● | |
| | | b réfection complète | ● | | | | ● | |
| | | c réfection partielle ou réparation ponctuelle | | ● | | | ● | |
| | Acrotères, pénétrations, etc... | réfection | | ● | | | ● | |
| | Joint de dilatation (étanchéité) | réfection | | ● | | | ● | |
| | Descentes EP, Cheneaux | a réfection ou remplacement | | ● | | | ● | |
| | | b entretien | | | ● | | | ● |
| | Edicules techniques | réfection | | ● | | | ● | |
| | Protections sécurité (crinolines) | a mise en place ou mise aux normes | | | | | ● | |
| | | b remplacement | ● | | | | ● | |
| | | c entretien | | | ● | | | ● |
| 01-D Façades (hors structures) | | | | | | | | |
| | 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 | | | ● | | | ● |

⁽¹⁾ Renouvellement des composants - ⁽²⁾ Gros entretien - ⁽³⁾ Entretien courant

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|---|--|---------------------------|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| 01 - E Menuiseries extérieures | | | | | | | |
| | Menuiseries extérieures : fenêtres | a remplacement généralisé | ● | | | | ● |
| | | b remplacement ponctuel | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Protections (volets, etc...), occultations | a remplacement généralisé | ● | | | | ● |
| | | b remplacement ponctuel | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Joints, quincaillerie | a remplacement | | ● | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Fermetures à rez de chaussée | a installation | | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| 01 - F Menuiseries intérieures | | | | | | | |
| | 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 (métallerie, sécurité) | | | | | | | |
| | Parties communes et privatives | a remplacement | | ● | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Locaux techniques et autres | a remplacement | | ● | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Cas spécifiques (ex : garde-corps) | a remplacement | | ● | | ● | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |

2/ ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

| 02 - A Production chauffage - ECS | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------------|---|---|---|---|---|
| | Energie (gaz, fuel...) Changement d'énergie | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Production chauffage P3 - Gestionnaire | a installation | | | | ● | |
| | | b remplacement total | ● | | | ● | |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Distribution chauffage | a installation | | | | ● | |
| | | b remplacement | ● | | | ● | |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Radiateurs (ou réseau sols) | a installation | | | | ● | |
| | | b remplacement total | ● | | | ● | |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Production ECS | a installation ou mise aux normes | | | | ● | |
| | | b remplacement total | ● | | | ● | |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Distribution ECS | a installation ou mise aux normes | | | | ● | |
| | | b remplacement total | ● | | | ● | |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Divers : ex. pompes... | a création | | | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|---|---|-----------------------------------|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| 02 - B Plomberie Sanitaire | | | | | | | |
| | Réseau extérieur | a réfection complète | ● | | | ● | |
| | | b réfection partielle | | ● | | ● | |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Réseau EF | a réfection complète | ● | | | ● | |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Appareils sanitaires et robinetterie | a renouvellement généralisé | ● | | | | ● |
| | | b renouvellement partiel | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | 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 mécanique contrôlée | | | | | | | |
| | Extracteurs (en toiture) | a remplacement | ● | | | ● | |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | 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 : entrées d'air | a réfection | | ● | | | ● |
| | | b réparation | | | ● | | ● |
| | | c entretien (nettoyage) | | | ● | | ● |
| | Ventilation spécifique cuisines | a réfection complète | ● | | | ● | |
| | | b réfection ponctuelle | | | ● | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Cas particulier : ventilation statique | | | ● | | ● | |
| 02 - D Electricité : courants forts | | | | | | | |
| | Transformateur EDF Local TGBT | installation ou mise aux normes | ● | | | ● | |
| | Comptage protection | a installation ou mise aux normes | | | | ● | |
| | | b réfection complète | | ● | | ● | |
| | | c réfection ponctuelle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Distribution courants forts | a installation ou mise aux normes | | | | ● | |
| | | b réfection complète | ● | | | ● | |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Appareillage parties communes et privatives | a installation ou mise aux normes | ● | | | ● | |
| | | b réfection complète | ● | | | | ● |
| | | c réfection ponctuelle | | | ● | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Appareillage parties spécifiques (ex. cuisines) | a installation ou mise aux normes | ● | | | ● | |
| | | b réfection complète | ● | | | | ● |
| | | c réfection ponctuelle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Eclairage extérieur | a installation ou mise aux normes | ● | | | ● | |
| | | b réfection complète | ● | | | ● | |
| | | c réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | d réparation et entretien | | | ● | | ● |

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|---|---|--|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| 02 - E Electricité : courant faibles > téléphonie et télévision | | | | | | | |
| | Distribution courants faibles | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | | ● | | | ● |
| | | c réfection partielle, réparation, entretien | | | ● | | ● |
| | Appareillage parties communes et privatives | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | | ● | | | ● |
| | | c réfection partielle, réparation, entretien | | | ● | | ● |
| | Parties spécifiques (ex. cabines téléphoniques) | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | | ● | | | ● |
| | | c réfection partielle, réparation, entretien | | | ● | | ● |
| 02 - F Electricité : autres cas | | | | | | | |
| | Exemple : sonorisation | a installation ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réfection complète | | ● | | | ● |
| | | c réfection partielle, réparation, entretien | | | ● | | ● |
| 02 - G Ascenseurs | | | | | | | |
| | Machinerie | a mise aux normes | ● | | | ● | |
| | | b remplacement | ● | | | ● | |
| | | c réparation | | ● | | | ● |
| | | d entretien | | | ● | | ● |
| | Cabines, portes palières | a mise aux normes | ● | | | ● | |
| | | b remplacement | ● | | | ● | |
| | | c réparation | | ● | | | ● |
| | | d entretien | | | ● | | ● |
| 02 - H Evacuation des ordures ménagères | | | | | | | |
| | Pelles vide-ordures | a remplacement | | ● | | | ● |
| | | b réparation, entretien | | | ● | | ● |
| | Gaines et réception vide-ordures | a réfection complète | ● | | | ● | |
| | | 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 Désinfection 3 D | | | | | | | |
| | Ensemble du bâtiment (sous-sol, gaines...) | | | | ● | | ● |
| | Vide-ordures | | | | ● | | ● |

3 / REVÊTEMENTS

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--|---|---|--|---|
| 03 - A Revêtements de sols | | | | | | | |
| | Parties communes | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Locaux techniques et autres | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Parties privatives | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| 03 - B Revêtements muraux | | | | | | | |
| | Parties communes | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Locaux techniques et autres | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Parties privatives | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|---------------|--|---------------------------------|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| 03 - C | Plafonds (revêtements ou faux-plafonds) | | | | | | |
| | Parties communes | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Locaux techniques et autres | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |
| | Parties privatives | a remplacement total ou partiel | | ● | | | ● |
| | | b entretien | | | ● | | ● |

4 / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

| | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|--|---|
| | Clôture 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 (en surface) | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Stationnement extérieur fermé (box, garages) | a réfection complète | ● | | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Equipements extérieurs (aires de jeux, bancs...) | a réfection complète | | ● | | | ● |
| | | b réfection partielle | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Espaces verts | a remplacement ou transformation | | ● | | | ● |
| | | b entretien (taille, élagage, abattage) | | ● | | | ● |
| | | c désouchage, traitement racines | | | ● | | ● |

5 / SÉCURITÉ

| | | | | | | | |
|--|--|-------------------------------|---|---|---|--|---|
| | Isolation coupe-feu, encloisonnement | a création ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Désenfumage | a création ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | RIA, colonnes sèches | a création ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Alarmes incendie | a création ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Détection incendie | a création ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Eclairage de sécurité | a création ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Signalisation | a création ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Extincteurs | a création ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b remplacement | | ● | | | ● |
| | | c réparation et entretien | | | ● | | ● |
| | Equipements à l'extérieur (bornes incendie...) | a création ou mise aux normes | ● | | | | ● |
| | | b réparation et entretien | | | ● | | ● |

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire – Grille n°2

| Réf. | Nature des ouvrages | Type d'intervention | Répartition IFRS | | | Affectation | |
|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------|----|----|-------------|-------|
| | | | RC | GE | EC | Propr. | Gest. |
| 6 / ÉQUIPEMENTS DIVERS | | | | | | | |
| | Cabines sanitaires multifonctions | 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 ou mise aux normes | ● | | | ● | |
| | | b remplacement | ● | | | | ● |
| | | c réparation | | ● | | | ● |
| | | d entretien | | | ● | | ● |
| | Autres | a création, remplacement | | ● | | | ● |
| | | b réparation | | ● | | | ● |
| | | c entretien | | | ● | | ● |

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.



29/31 rue Michel-Ange - 75016 Paris
Tél. 01 40 71 71 10
Fax. 01 40 71 71 20
e-mail : contact@unafo.org
www.unafo.org



15, rue Chateaubriand - 75008 Paris
Tél. 01 40 75 70 15
Fax. 01 40 75 70 16
e-mail : contact@aorif.org
www.aorif.org