

Consultation hybride (présentiel – distanciel) du conseil d'administration
du 12 décembre 2022

Délibération n° 9 du 12/12/2022

Conventions

Délibération

Il est demandé aux membres du conseil d'administration d'approuver la convention suivante annexée à la présente délibération :

Il s'agit d'un projet de convention de location de 210 logements situés sur le groupe immobilier « LI PASSEROUN » à Aix-en-Provence, propriété de Famille et Provence, à destination de logements pour étudiants.

Par la présente convention, il est donc procédé au renouvellement de la convention pour une durée de trois ans et huit mois avec prise d'effet au 1er janvier 2023 :

- Une première période allant du 1er janvier 2023 jusqu'au 31 aout 2023
- Puis du 1er septembre 2023 jusqu'au 31 aout 2026 inclus

Étant précisé que les périodes débutent désormais le 1er septembre afin de respecter le calendrier universitaire.

Vote

Né prend pas part au vote : 0
Abstention : 0
Contre : 0
Pour : 17



Le Recteur de la région académique
Provence-Alpes-Côte d'Azur
Recteur de l'Académie d'Aix-Marseille,
Chancelier des Universités,

Bernard BEIGNIER



CONVENTION DE LOCATION

Résidence universitaire de Li Passeroun

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société Famille et Provence, Entreprise Sociale pour l'Habitat à compétence régionale au capital de 78 000 Euros, dont le siège social est à AIX-EN-PROVENCE, Le Décisium BI, rue Mahatma Gandhi, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 58 B 71, Représentée par Monsieur Grégoire CHARPENTIER, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Désignée ci-après « le BAILLEUR » ou « le propriétaire »

ET

Le CROUS d'Aix-Marseille, Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires, dont le siège est situé 31, avenue Jules Ferry - 13621 Aix-en-Provence Cedex 1, Enregistré au SIRENE sous le numéro 181 300 088, Ayant pour TVA intracommunautaire : FR 33 181300088 et pour code APE : 8899B, Représenté par Monsieur Marc BRUANT, son Directeur Général en exercice, dûment autorisé à cette fin par délibération du Conseil d'Administration en date du 12 décembre 2022.

ci-après désigné « le PRENEUR »

EXPOSE PREALABLE

Le CROUS accepte d'assurer l'exploitation de 210 logements situés sur le groupe immobilier « LI PASSEROUN » à Aix-en-Provence, propriété de Famille et Provence, à destination de logements pour étudiants.

Ladite exploitation par le CROUS est effective depuis le 01/10/1989 selon une convention de location signée le 16/09/1989 ayant pris effet le 01/10/1989 pour se terminer le 30/09/2009.

Elle a également fait l'objet d'une nouvelle convention signée le 30/09/2009 ayant pris effet le 01/10/2009 pour se terminer le 30/09/2015 et d'un avenant prorogeant ses effets jusqu'au 31/12/2015.

Une nouvelle convention a été conclue le 1^{er} janvier 2016 pour prendre fin le 31 décembre 2022.

Par la présente convention, il est donc procédé au renouvellement de la convention pour une durée de trois ans et huit mois avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2023 :

- une première période allant du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 août 2023
- puis du 1^{er} septembre 2023 jusqu'au 31 août 2026 inclus

étant précisé que les périodes débutent désormais le 1^{er} septembre afin de respecter le calendrier universitaire.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR les biens dont la désignation suit.

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DES LIEUX

Famille et Provence est propriétaire d'un ensemble immobilier bâti sis à Aix en Provence (13090), 150, Avenue Gaston Berger, sis sur la parcelle cadastrée section CB 100.

Descriptif des lieux : 210 logements représentant 15 991 m² de surface corrigée et répartis comme suit :

Bâtiment B : 108 logements dont 67 studios et 41 types 2

Bâtiment C : 21 logements dont 13 studios et 8 types 2

Bâtiment D : 81 logements dont 71 studios et 10 types 2

Le CROUS reconnaît connaître parfaitement les lieux pour y avoir assuré l'exploitation depuis 1989.

Les biens loués ainsi établis ne pourront être modifiés en ce qui concerne notamment la surface et la répartition des divers locaux, la nature et la qualité des matériaux sauf à obtenir l'accord préalable et écrit du Propriétaire, consacré entre les Parties par voie d'avenant à la présente convention.

L'annexe jointe détaille le type, la situation et la surface corrigée de chaque logement.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les biens sont destinés à être loués dans leur globalité au PRENEUR aux fins de sous-location à des étudiants ou similaires selon les dispositions des décrets n° 2016-1020 du 26 juillet 2016 et n° 2019-831 du 3 août 2019. La présente convention a pour objet de préciser les modalités et conditions de cette mise en gérance et de fixer les droits et obligations de chacune des parties signataires.

Les logements loués par le PRENEUR sont destinés à des personnes physiques ayant la qualité d'étudiants et répondant aux conditions prévues par la réglementation en vigueur et, précisées dans la convention APL signée avec le représentant de l'Etat.

Pendant toute la durée de la convention, la destination initiale de la résidence ne pourra être modifiée sauf en cas de modification de la convention APL et par un commun accord des Parties.

Le PRENEUR et le Propriétaire s'engagent à se conformer à toutes leurs obligations respectives, législatives, réglementaires et conventionnelles liés aux financements et à la nature de l'ensemble immobilier.

LE PRENEUR se chargera, auprès de l'Administration Publique, de toutes formalités légales ou réglementaires liées à l'occupation et à l'exploitation d'un établissement de cette nature. LE BAILLEUR n'encourra, en conséquence, aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

LE PRENEUR ne pourra, en aucun cas, modifier la destination des lieux loués.

ARTICLE 3 : DURÉE DE LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois ans et huit mois avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2023 :

- une première période allant du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 août 2023
- puis du 1^{er} septembre 2023 jusqu'au 31 août 2026 inclus

étant précisé que les périodes débutent désormais le 1^{er} septembre afin de respecter le calendrier universitaire.

Au terme de cette période, à défaut de recevoir un congé en lettre recommandée avec avis de réception 6 mois avant la date d'expiration du présent bail (soit au plus tard le 1 mars 2026) le bail sera renouvelé par voie expresse pour une période égale pour se terminer le 31 août 2029. Dans les trois mois précédant la date

d'expiration de la convention, il appartiendra à la partie la plus diligente de se rapprocher de l'autre pour convenir d'une reconduction de la convention et fixer ses modalités.

ARTICLE 4 : AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT

Le CROUS sera assujéti aux mêmes obligations que l'ensemble des locataires de Famille et Provence bénéficiant de la législation HLM. Il lui sera fait application des dispositions figurant dans la convention conclue entre Famille et Provence et l'État, en application de l'article L531-2 du CCH. Cette convention est référencée 13/2/10.1987/85.1231/1/013.005/639. Le Propriétaire autorise le PRENEUR, dans le cadre de cette convention, à percevoir en son nom l'APL versée par la Caisse d'Allocations Familiales pour les sous-locataires du PRENEUR, dans les logements de la résidence.

ARTICLE 5 : ÉTAT DES LIEUX

Des états des lieux ont été réalisés contradictoirement entre les parties lors du renouvellement de la précédente convention ayant pris effet au 01/10/2009. Ceux-ci ont consigné l'état des locaux et de leurs équipements, exception faite de ceux installés par le PRENEUR et précisent, le cas échéant, les réserves afférentes aux biens loués dans les parties immobilières et si besoin dans les équipements annexes (appareillages, sanitaires, installations électriques, équipements de sécurité et autres matériels).

Il est expressément convenu entre les parties que ces 210 états des lieux continueront à produire leurs effets pour les besoins de la présente.

Lors de la restitution des lieux, un état des lieux de sortie sera établi entre les Parties. Le PRENEUR s'oblige, vis-à-vis du Propriétaire, à lui remettre, en fin de convention, les biens loués en l'état initial hors usure normale et vétusté.

Les réparations seront effectuées par le PRENEUR 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 celui de sortie. A défaut d'accord, les Parties pourront s'en remettre à la décision d'un expert indépendant 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 PRENEUR.

A défaut d'état des lieux contradictoire et amiable, il sera dressé par huissier de justice, à frais partagés par moitié.

ARTICLE 6 : LOYER

La présente location est consentie moyennant un loyer immobilier mensuel fixé à 4,087 euros par m² de surface corrigée (valeur janvier 2023). Ce loyer est révisable chaque année au 1^{er} janvier suivant l'évolution de l'IRL. La première revalorisation prendra effet au 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 7 : CHOIX DE L'INDICE

Pour le cas où l'indice utilisé pour l'indexation du prix de revient cesserait d'être publié ou disparaîtrait, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant le coefficient de raccord établi par l'INSEE.

ARTICLE 8 : AMÉNAGEMENT DES BIENS LOUÉS

Le PRENEUR ne pourra réaliser dans les biens loués que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation, et qui n'auront pour conséquence ni de changer la destination des biens loués, ni de nuire à leur solidité ; le BAILLEUR ne pourra pas s'opposer à ces aménagements, mais pourra toutefois, si bon lui semble, les faire surveiller par l'architecte de son choix, aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra faire aucun changement de distribution, percement, ni aucune démolition ou construction, dans les biens loués, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR.

Dans ce cas, tes travaux seront exécutés aux frais, risques et périls du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

En outre, le PRENEUR sera tenu d'effectuer les travaux qui seraient exigés par tous textes (lois, règlements...), organismes ou administrations compétents pour mettre les lieux loués, eu égard à l'activité exercée.

Tous les travaux d'embellissement, amélioration et décors quelconques exécutés par le PRENEUR dans les conditions ci-dessus, resteront à la fin du bail la propriété du BAILLEUR sans aucune indemnité pour le PRENEUR. Cependant, le BAILLEUR se réserve le droit de demander au PRENEUR de remettre les lieux loués dans leur état primitif.

ARTICLE 9 : RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Le BAILLEUR, sous réserves des dispositions retenues à l'article 11 « charges et conditions diverses » assume la pérennité du bâti et la responsabilité technique de l'ouvrage au sens du clos et du couvert et des grosses réparations. Il prendra à sa charge tous les travaux de grosses réparations de l'immeuble tels que définis par l'article 606 du Code Civil afférents aux éléments qui concourent à la conservation des biens loués, pour qu'ils puissent servir à l'usage prévu aux termes de la présente convention.

Le BAILLEUR assurera à ce titre le gros entretien et les grosses réparations, la rénovation ou le renouvellement des éléments suivants :

- Soubassements, ossatures, murs, escaliers, planchers, menuiseries et serrureries, sols, dallages.
- Couvertures, cheminées, conduits de ventilation, réseaux d'alimentation d'eaux froide et chaude, d'évacuation des eaux usées et pluviales, installations sanitaires, de chauffage et d'eau chaude
- parties communes

Pour la répartition des travaux et réparations, les Parties se reporteront à la grille d'entretien et de réparation figurant en annexe à la présente convention. Dans le cas d'obligations nouvelles ou non prévues dans la grille, les Parties se rencontreront pour définir cette répartition d'un commun accord. Dans un objectif de gestion transparente et efficace de l'entretien de la résidence et afin de préserver la qualité de service offerte aux résidents et la continuité de service auprès des étudiants, les Parties s'efforceront de tenir un carnet d'entretien. Chacun aura 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 et de le mettre à jour autant que de besoin.

Le PRENEUR fait son affaire de l'ensemble des autres charges d'entretien courant et des menues réparations constituant des charges et réparations locatives, ainsi que de la réparation de toute dégradation des locaux et du bâtiment résultant de ses usagers.

Le PRENEUR entretiendra pendant toute la durée du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives et de menu entretien dans les conditions définies aux articles 1754 et 1755 du Code Civil et prendra à sa charge tous travaux d'entretien courant, de remise en état et de propreté, de réparations suite à dégradations des biens loués et leurs équipements

Compte tenu des exigences liées à l'activité exercée dans les biens loués, il sera tenu de mettre en œuvre tous les dispositifs techniques, chimiques ou autres, afin d'assurer une parfaite hygiène dans les biens loués, de sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

En cas de dépense imprévue (travaux de mise aux normes obligatoires, évolution du bâti du fait de contraintes réglementaires ou législatives nouvelles, etc.), les Parties s'offrent la possibilité de modifier par voie d'avenant la présente afin de prendre en compte les nouvelles dépenses liées à ces travaux.

En cas de travaux même urgents effectués par le BAILLEUR dans les biens loués, et quelles qu'en soient la durée et l'étendue, le PRENEUR ne pourra jamais demander ni une diminution de la redevance, ni un dédommagement, ni même faire résilier la présente convention de location.

ARTICLE 10 : GESTION DES SERVICES

Compte tenu de l'activité exercée dans les biens loués, le PRENEUR aura la responsabilité entière et exclusive, à la décharge du BAILLEUR, de tous les services concourant à l'exploitation de la résidence à destination des étudiants et de leurs incidences sur les éléments d'équipement, de sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet. En outre, conformément à la convention APL, le locataire adressera au propriétaire le double des documents qu'il est tenu de transmettre au Préfet.

ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS DIVERSES

Les droits et obligations des parties contractantes seront réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu aux conditions particulières ci-après :

- Le PRENEUR s'oblige à se conformer à toutes les directives et injonctions qui pourraient lui être faites par tout organisme compétent, et à respecter toutes dispositions législatives, réglementaires, nationales ou européennes, et plus généralement à faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, afin que lesdits autorisations et agréments ne puissent en aucun cas et à aucun moment lui être retirés, ou qu'il ne soit, de quelque façon que ce soit, plus habilité à exploiter ledit établissement.

- Le PRENEUR sera tenu d'informer le BAILLEUR, dans les 8 jours, des demandes d'agrément éventuelles ainsi que sur la remise en cause éventuelle des agréments obtenus du fait du PRENEUR ou des administrations concernées.

Le BAILLEUR assurera les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, qu'il financera au moyen du financement prévu à l'article 6 de la présente convention, Il assurera notamment pour ce fait les tâches suivantes :

- définition de la programmation après diagnostics
- désignation de la maîtrise d'œuvre si besoin et des entreprises ..
- passation des marchés
- suivi de la réalisation et de la réception
- mise en œuvre des garanties

Ces réparations auront lieu sans que le locataire puisse prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer quelle que soit l'importance des travaux et alors même qu'ils dureraient plus de 40 jours à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

D'une manière générale, il est tenu d'effectuer toutes les réparations, autres que locatives ou définies par la présente convention à charge du PRENEUR, nécessaires au maintien en état des locaux loués.

Dans l'hypothèse où lesdits travaux ou l'évolution de la réglementation entraîneraient un investissement tel que l'économie générale de la présente location viendrait à être substantiellement modifiée, les parties se réuniront et conviendront des modalités tant financières que matérielles à mettre en œuvre afin que soit respectées les nouvelles dispositions applicables,

Sous réserve des dispositions de l'article 8 ci-dessus, le PRENEUR s'engage à restituer en fin de bail les locaux loués tels que décrits lors de la réception et de l'entrée en jouissance, compte tenu d'un usage et d'un entretien normaux.

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, toutes les prestations, taxes locatives, fournitures individuelles et collectives énumérées à l'article 23 de la loi 82.526 du 22 juin 1982 et sur justifications fournies ainsi que celles qui seraient de nature récupérable en fonction de l'évolution de la réglementation,

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être recherché ni inquiété à ce sujet

Le PRENEUR acquittera toutes les contributions personnelles immobilières ou autres (taxe d'habitation, taxe pour les ordures ménagères...) lui incombant.

Le PRENEUR contractera tous abonnements directs pour la fourniture d'électricité, du gaz et de l'eau dans les lieux loués et en réglera les quittances de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché ou inquiété à ce sujet.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR et ce, sous réserve de respecter l'harmonie architecturale du bâtiment, à apposer dans l'entrée de l'immeuble, sur sa boîte à lettres, sur ses portes, des plaques indiquant son nom, son sigle ou son objet.

Le PRENEUR laissera le représentant du propriétaire visiter les lieux chaque fois que cela s'avèrera nécessaire à des horaires et dates fixés préalablement d'un commun accord.

ARTICLE 12 : ASSURANCES

Le BAILLEUR fait assurer l'ensemble immobilier objet de la présente location, et dont il est propriétaire.

Le PRENEUR fera assurer, par une Compagnie solvable, et pour une valeur suffisante son mobilier, ses matériels, ses agencements et équipement contre :

- l'incendie, les explosions et la foudre,
- le dégât des eaux et les dommages électriques,
- la tempête, la grêle et le poids de la neige sur les toitures,
- les attentats et les catastrophes naturelles.

Il devra par ailleurs faire garantir :

- la perte d'usage des biens loués,
- le bris des glaces,
- ses responsabilités vis à vis du BAILLEUR, y compris sa responsabilité pour pertes de loyers,
- ses responsabilités vis-à-vis des voisins et des tiers,
- les responsabilités qu'il encourt du fait des activités qu'il exerce dans les lieux loués.

Le PRENEUR s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera la présente location, à en régler les primes et à justifier de leur paiement au BAILLEUR à première demande de celui-ci.

De plus, le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR de toute modification intervenant au titre des assurances visées ci-dessus, ainsi que de leur réalisation pour quelque cause que ce soit, dans un délai de 30 jours précédant l'effet de ladite résiliation.

Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs pour les sinistres relevant des risques ci-dessus. De même, il s'engage à obtenir la renonciation à tous recours de ses assureurs contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR et ses assureurs compris notamment dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage, vandalisme ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances des biens loués, avec ou sans effraction,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés,
- en cas de troubles apportés à sa jouissance par le fait d'un tiers, quelle que soit sa qualité, le PRENEUR devant agir directement contre lui sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à porter à la connaissance de son assureur l'intégralité des dispositions ci-dessus et à produire au plus tard deux mois avant la mise à disposition des lieux une copie du contrat d'assurance.

En cas de sinistre l'indemnité devra couvrir notamment la redevance annuelle telle que mentionnée à l'article 5 et devra être versée au BAILLEUR.

Au titre de la garantie : Dommages Ouvrages, sa mise en œuvre restera de la compétence exclusive du BAILLEUR. Le PRENEUR devra, à cet égard, informer le BAILLEUR dès la survenance de tout sinistre relevant de ladite garantie et faciliter l'accès des locaux loués en tout temps.

ARTICLE 13 : SINISTRES

Dans le cas où les biens loués, totalement détruits, n'étaient pas reconstruits, la présente location serait résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le BAILLEUR sera tenu de procéder à la remise en état des parties endommagées des biens loués ou à la reconstruction des fractions détruites.

Dans le cas où la reconstruction serait décidée, comme aussi en cas de remise en état suite à un sinistre partiel, le PRENEUR pourra suspendre le versement de la redevance en totalité ou pour la partie sinistrée suivant le cas, sans prétendre à indemnité ou dédommagement pour privation de jouissance. Le versement de la redevance reprendra son cours un mois après l'achèvement des travaux de reconstruction et de remise

en bon état, dont la date devra être signifiée au PRENEUR par le BAILLEUR trois mois à l'avance par lettre recommandée.

ARTICLE 14 : MODALITÉS DE RÈGLEMENT

Le locataire s'engage à payer entre les mains du propriétaire, le loyer fixé à l'article 6 par versements mensuels à terme à échoir.

ARTICLE 15 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

La faculté de résilier est ouverte au seul BAILLEUR pour les causes suivantes :

- non paiement d'une seule échéance de la redevance et/ou des charges telles que fixées par la présente convention, _ remise en cause de la faculté pour le PRENEUR d'exploiter l'établissement (perte de toute autorisation nécessaire, incapacité juridique, octroi par le Juge de délais de paiement dans le cadre de dispositions de l'article 1244-1 du Code Civil, situation de difficultés financières...),
- non respect de la destination des lieux loués,
- non respect par le PRENEUR de l'un quelconque des engagements pris par lui aux présentes.

Dans les cas ci-dessus visés, le BAILLEUR pourra exercer la faculté de résiliation ci-dessus, après avoir mis en demeure le PRENEUR de régulariser sa situation, par un seul commandement ou une seule sommation, contenant déclaration par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause, et délivré par acte extrajudiciaire. Ce commandement devra mentionner le délai de 30 jours imparti au PRENEUR pour régulariser la situation.

Après commandement resté infructueux, dans le délai précité, la présente location sera résiliée de plein droit et pourra être contesté par simple ordonnance de référé.

Une réunion de conciliation pourra être organisée entre le BAILLEUR et le PRENEUR à la demande de la partie la plus diligente, dans ce même délai.

Si toutefois le PRENEUR démontre pendant le délai d'un mois suivant la mise en demeure, que le défaut de paiement est occasionné par un problème administratif imputable aux institutions, un délai supplémentaire de 6 mois lui sera accordé pour lui permettre de régulariser la situation au paiement des sommes dues.

A défaut de paiement dans les délais impartis, de modalité de résolution amiable ou de justification telle qu'indiqué supra, le PRENEUR aura alors deux mois pour remettre les lieux à la disposition du BAILLEUR ;

A l'expiration des délais indiqués supra, le BAILLEUR pourra signifier au PRENEUR la résiliation de la présente convention, et aura immédiatement et de plein droit le libre usage des lieux. Le BAILLEUR pourra poursuivre l'expulsion du PRENEUR sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation des biens loués.

Le PRENEUR pourra toujours présenter un successeur au BAILLEUR, qui devra recevoir l'agrément de ce dernier. Le PRENEUR restera garant du paiement de la redevance par son successeur envers le BAILLEUR pendant la durée du bail.

De plus, et conformément aux dispositions de l'article 1760 du Code Civil, le PRENEUR sera tenu de payer la redevance pendant la durée nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts que le BAILLEUR pourrait exiger.

ARTICLE 16 - CLAUSE PÉNALE

Sans préjudice de la faculté pour le BAILLEUR d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire convenue ci-dessus, il est stipulé à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1229 du Code Civil, que toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du BAILLEUR à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

En outre seront à la charge du PRENEUR tous les frais que le BAILLEUR sera amené à engager à la suite de la non exécution par le PRENEUR de l'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc...).

Article 17 : DIFFERENDS ET LITIGES

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tous différends ou litige survenant à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 18 : GARANTIES DE PAIEMENT

Le PRENEUR s'engage à inclure les charges déterminées aux articles 6, 9 et 11 de la présente convention de location dans son budget de fonctionnement.

Le mobilier et les équipements divers installés dans les lieux loués constituent une garantie de ses engagements résultant de la présente location.

ARTICLE 19 - CESSION - SOUS LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder en tout ou partie ses droits dans la présente convention, sauf au profit d'un successeur que le BAILLEUR aura agréé, et sauf en cas de dévolution faisant suite à la dissolution. Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou partie les locaux objets de la présente convention que dans le cadre de son objet social. Il pourra en conséquence attribuer ces logements aux étudiants et personnes répondant aux conditions définies par l'article 2 du décret n°2016-1020 du 26 juillet 2016.

Il s'engage à leur remettre et à faire respecter les conditions réglementaires de location auxquelles sont soumis l'ensemble des locataires de Famille et Provence, sous réserve des dispositions particulières nées de leur affectation dans les lieux par le CROUS.

ARTICLE 20 - ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs. Pour tout litige relatif à la présente convention, les parties font expressément attribution aux seules juridictions d'Aix en Provence.

ANNEXES :

Sont annexés à la présente convention :

- la liste des logements (annexe 1)
- la grille d'entretien et de réparation (annexe 2)

Fait à Aix-en-Provence en quatre (4) exemplaires, le XX

Dont deux (2) exemplaires transmis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le BAILLEUR

Le Directeur Général
de Famille et Provence

Le PRENEUR

Le Directeur Général
du CROUS d'Aix-Marseille

Grégoire CHARPENTIER

Marc BRUANT

ANNEXE I
TABLEAU DES LOGEMENTS CONCERNES

	Logement	Bâtiment	Entrée	type	Surface corrigée
1	3868	B	13	Studio	68
2	3869	B	13	Studio	69
3	3870	B	13	Studio	67
4	3871	B	13	2	90
5	3872	B	13	2	90
6	3873	B	13	Studio	66
7	3874	B	13	Studio	72
8	3875	B	13	Studio	72
9	3876	B	13	Studio	68
10	3877	B	13	2	92
11	3878	B	13	2	92
12	3879	B	13	Studio	68
13	3880	B	13	2	97
14	3881	B	13	Studio	72
15	3882	B	13	Studio	72
16	3883	B	13	Studio	68
17	3884	B	13	2	92
18	3885	B	13	2	92
19	3886	B	13	Studio	68
20	3887	B	13	2	97
21	3888	B	13	Studio	72
22	3889	B	13	Studio	72
23	3890	B	13	Studio	68
24	3891	B	13	2	92
25	3892	B	13	2	92
26	3893	B	13	Studio	68
27	3894	B	13	2	97
28	3895	B	14	Studio	67
29	3896	B	14	2	90
30	3897	B	14	2	91
31	3898	B	14	Studio	67
32	3899	B	14	Studio	67
33	3900	B	14	Studio	69
34	3901	B	14	Studio	69
35	3902	B	14	Studio	67
36	3903	B	14	Studio	70
37	3904	B	14	2	92
38	3905	B	14	2	94
39	3906	B	14	Studio	69
40	3907	B	14	Studio	68
41	3908	B	14	Studio	72
42	3909	B	14	Studio	72
43	3910	B	14	Studio	70
44	3911	B	14	2	94
45	3912	B	14	Studio	70
46	3913	B	14	2	92
47	3914	B	14	2	94
48	3915	B	14	Studio	69

	Logement	Bâtiment	Entrée	Type	Surface corrigée
49	3916	B	14	Studio	68
50	3917	B	14	Studio	72
51	3918	B	14	Studio	72
52	3919	B	14	Studio	70
53	3920	B	14	2	94
54	3921	B	14	Studio	70
55	3922	B	14	2	92
56	3923	B	14	2	94
57	3924	B	14	Studio	69
58	3925	B	14	Studio	68
59	3926	B	14	Studio	74
60	3927	B	14	Studio	72
61	3928	B	14	Studio	70
62	3929	B	14	2	94
63	3930	B	15	2	91
64	3931	B	15	2	89
65	3932	B	15	Studio	67
66	3933	B	15	Studio	67
67	3934	B	15	2	91
68	3935	B	15	Studio	66
69	3936	B	15	2	93
70	3937	B	15	2	95
71	3938	B	15	Studio	71
72	3939	B	15	Studio	71
73	3940	B	15	2	95
74	3941	B	15	Studio	69
75	3942	B	15	Studio	69
76	3943	B	15	2	93
77	3944	B	15	2	95
78	3945	B	15	Studio	71
79	3946	B	15	Studio	71
80	3947	B	15	2	95
81	3948	B	15	Studio	69
82	3949	B	15	Studio	69
83	3950	B	15	2	93
84	3951	B	15	2	95
85	3952	B	15	Studio	71
86	3953	B	15	Studio	71
87	3954	B	15	2	95
88	3955	B	15	Studio	69
89	3956	B	15	Studio	69
90	3957	B	16	Studio	67
91	3958	B	16	Studio	67
92	3959	B	16	2	91
93	3960	B	16	Studio	67
94	3961	B	16	Studio	70
95	3962	B	16	Studio	70
96	3963	B	16	2	95
97	3964	B	16	Studio	70
98	3965	B	16	2	95
99	3966	B	16	Studio	70

	Logement	Bâtiment	Entrée	Type	Surface corrigée
100	3967	B	16	Studio	70
101	3968	B	16	2	95
102	3969	B	16	Studio	70
103	3970	B	16	2	95
104	3971	B	16	Studio	70
105	3972	B	16	Studio	70
106	3973	B	16	2	95
107	3974	B	16	Studio	70
108	3975	B	16	2	95

Bâtiment B : Total de la surface corrigée en m²	8 477
---	--------------

	Logement	Bâtiment	Entrée	Type	Surface corrigée
1	3976	C	12	2	87
2	3977	C	12	2	87
3	3978	C	12	Studio	65
4	3979	C	12	Studio	68
5	3980	C	12	Studio	68
6	3981	C	12	2	92
7	3982	C	12	2	92
8	3983	C	12	Studio	70
9	3984	C	12	Studio	70
10	3985	C	12	Studio	68
11	3986	C	12	Studio	68
12	3987	C	12	2	92
13	3988	C	12	2	92
14	3989	C	12	Studio	70
15	3990	C	12	Studio	70
16	3991	C	12	Studio	68
17	3992	C	12	Studio	68
18	3993	C	12	2	92
19	3994	C	12	2	92
20	3995	C	12	Studio	70
21	3996	C	12	Studio	70

Bâtiment C : Total de la surface corrigée en m²	1 619
---	--------------

	Logement	Bâtiment	Entrée	Type	Surface corrigée
1	4066	D	6	Studio	68
2	4067	D	6	Studio	67
3	4068	D	6	Studio	67
4	4069	D	6	Studio	69
5	4070	D	6	Studio	69
6	4071	D	6	Studio	67
7	4072	D	6	Studio	71

8	4073	D	6	Studio	70
9	4074	D	6	Studio	70
10	4075	D	6	Studio	73
11	4076	D	6	Studio	73

	Logement	Bâtiment	Entrée	Type	Surface corrigée
12	4077	D	6	Studio	70
13	4078	D	6	2	94
14	4079	D	6	Studio	71
15	4080	D	6	Studio	70
16	4081	D	6	Studio	70
17	4082	D	6	Studio	73
18	4083	D	6	Studio	73
19	4084	D	6	Studio	70
20	4085	D	6	2	94
21	4086	D	6	Studio	71
22	4087	D	6	Studio	70
23	4088	D	6	Studio	70
24	4089	D	6	Studio	73
25	4090	D	6	Studio	73
26	4091	D	6	Studio	70
27	4092	D	6	2	94
28	4093	D	7	Studio	67
29	4094	D	7	Studio	69
30	4095	D	7	Studio	69
31	4096	D	7	Studio	67
32	4097	D	7	Studio	67
33	4098	D	7	Studio	70
34	4099	D	7	Studio	70
35	4100	D	7	Studio	73
36	4101	D	7	Studio	73
37	4102	D	7	Studio	70
38	4103	D	7	Studio	70
39	4104	D	7	Studio	70
40	4105	D	7	Studio	70
41	4106	D	7	Studio	73
42	4107	D	7	Studio	73
43	4108	D	7	Studio	70
44	4109	D	7	Studio	70
45	4110	D	7	Studio	70
46	4111	D	7	Studio	70
47	4112	D	7	Studio	73
48	4113	D	7	Studio	73
49	4114	D	7	Studio	70
50	4115	D	7	Studio	70
51	4116	D	8	Studio	67
52	4117	D	8	Studio	68
53	4118	D	8	Studio	67
54	4119	D	8	Studio	67
55	4120	D	8	2	89
56	4121	D	8	Studio	69

57	4122	D	8	Studio	69
58	4123	D	8	Studio	71
59	4124	D	8	Studio	72
60	4125	D	8	Studio	68
61	4126	D	8	Studio	67
62	4127	D	8	2	90

	Logement	Bâtiment	Entrée	Type	Surface corrigée
63	4128	D	8	Studio	68
64	4129	D	8	Studio	73
65	4130	D	8	2	95
66	4131	D	8	Studio	71
67	4132	D	8	Studio	72
68	4133	D	8	Studio	68
69	4134	D	8	Studio	67
70	4135	D	8	2	90
71	4136	D	8	Studio	68
72	4137	D	8	Studio	73
73	4138	D	8	2	95
74	4139	D	8	Studio	71
75	4140	D	8	Studio	72
76	4141	D	8	Studio	68
77	4142	D	8	Studio	67
78	4143	D	8	2	90
79	4144	D	8	Studio	68
80	4145	D	8	Studio	73
81	4146	D	8	2	95

Bâtiment D : Total de la surface corrigée en m²	5 895
---	--------------

Récapitulatif :

Surface corrigée	m²
Bâtiment B	8 477
Bâtiment C	1 619
Bâtiment D	5 895
TOTAL	15 991

Annexe 2
Grille d'entretien et de réparation annexée à la convention de location
des logements sis résidence Li Passeroun

Nature des ouvrages	Type d'intervention	Affectation	
		BAILLEUR	PRENEUR
MENUISERIES EXTERIEURES			
Menuiseries extérieures : fenêtres	remplacement généralisé	X	
	remplacement ponctuel	X	
	réparation et entretien		X
Protections (volets, etc.), occultations	remplacement généralisé	X	
	remplacement ponctuel	X	
	réparation et entretien		X
Joints, quincaillerie	remplacement		X
	réparation et entretien		X
Fermeture au rez-de-chaussée	installation	X	
	remplacement	X	
	réparation et entretien		X
MENUISERIES INTERIEURES			
Parties privatives	remplacement	X	
	réparation		X
	entretien		X
SERRURERIE (METTALERIE, SECURITE)			
Parties privatives	remplacement	X	
	réparation et entretien		X
Cas spécifiques (garde-corps)	remplacement	X	
	réparation et entretien		X

PRODUCTION CHAUFFAGE / ECS			
Divers (pompes)	création	X	
	réparation et entretien		X
PLOMBERIE SANITAIRE			
Réseau extérieur	réfection complète	X	
	réfection partielle	X	
	réparation et entretien		X
Réseau EF	réfection complète	X	
	réfection partielle	X	
	réparation et entretien		X
Appareils sanitaires et robinetterie	renouvellement généralisé	X	
	renouvellement partiel	X	
	réparation et entretien		X
Evacuations	réfection complète	X	
	réfection partielle	X	
	réparation et entretien		X
Divers (traitement d'eau)	création ou mise aux normes	X	
	remplacement	X	
	réparation et entretien		X
VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE			
Appareillage (bouches d'extraction)	renouvellement		X
	réparation		X
	entretien (nettoyage)		X
Ventilation spécifique cuisines	réfection complète	X	
	réfection ponctuelle		X
	réparation et entretien		X
Cas particulier (ventilation statique)			X
ELECTRICITE COURANTS FORTS			

Comptage protection	installation ou mise aux normes	X	
	réfection complète	X	
	réfection ponctuelle	X	
	réparation et entretien		X
Distribution courants forts	installation ou mise aux normes	X	
	réfection complète	X	
	réfection ponctuelle	X	
	réparation et entretien		X
Appareillages parties privatives	réfection complète	X	
	réfection ponctuelle	X	
	réparation et entretien		X
Appareillages parties spécifiques (cuisines) hors plaques de cuisson	installation ou mise aux normes	X	
	réfection complète	X	
	réfection ponctuelle	X	
	réparation et entretien		X
ELECTRICITE COURANTS FAIBLES (téléphonie et télévision)			
Distribution courants faibles	installation ou mise aux normes	X	
	réfection complète	X	
	réparation et entretien		X
Appareillages parties privatives	installation ou mise aux normes	X	
	réfection complète	X	
	réparation, entretien		X
DESINFECTION 3D			
Parties privatives			X
Ensemble du bâtiment (sous-sol, gaines, etc.)		X	
REVETEMENTS DE SOLS			
Parties privatives	remplacement total ou partiel	X	

	entretien		X
REVETEMENTS MURAUX			
Parties privatives	remplacement total ou partiel		X
	entretien		X
PLAFONDS (REVETEMENTS OU FAUX-PLAFONDS)			
Parties privatives	remplacement total ou partiel		X
	entretien		X
SECURITE			
Détection incendie parties privatives	création	X	
	mise aux normes	X	
	remplacement		X
	réparation et entretien		X
EQUIPEMENTS DIVERS			
Mobilier	création, remplacement		X
	réparation		X
	entretien		X
Laverie	création, remplacement		X
	réparation		X
	entretien		X
Cuisines y compris électroménager	création ou remplacement		X
	mise aux normes électrique	X	
	réparation et entretien		X