

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.