

GOURIN – AILES

Convention de location du 23-25 rue Jean Moulin Commune de Gourin – Ailes Foyer jeunes travailleurs

Entre les soussignés

L'Association pour l'Inclusion par le Logement l'Emploi et les Solidarités (AILES)
Régie par la loi du 01 juillet 1901
Ayant son siège déclaré à la préfecture du Finistère le 25 décembre 1999
située 8 rue Michelet à Brest
représenté par Yvon MAZE, son Président
et désigné ci-après par « **le locataire** »,

d'une part

et

Le propriétaire, Commune de Gourin
dont le siège est situé 24 rue Jacques Rodallec– 56 110 Gourin
représenté par le Maire, _____, en vertu d'une délibération en
date du 26 février 2026 et désigné ci-après par « **le propriétaire** »,

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Table des matières

Article 1 – CONTEXTE ET OBJET	3
Article 2 – DESCRIPTION DES LIEUX ET DES CHOSES LOUÉES	3
Article 3 – USAGE DES LIEUX	3
Article 4 – PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA LOCATION	4
Article 5 – ENTRETIEN ET MAINTENANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER, DES EQUIPEMENTS ET DU MOBILIER	4
Article 6 - TRAVAUX DE MODIFICATION DES LIEUX	5
Article 7 – LOYER	5
Article 8 – CHARGES RECUPERABLES	6
Article 9 – ASSURANCES	6
Article 10 – NON-RESPECT PAR LE LOCATAIRE DE SES OBLIGATIONS	6
Article 11 – ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE	6
Article 12 – CLAUSE DE RESILIATION ANTICIPEE	7
Article 13 – MODIFICATION DE LA CONVENTION	7

Annexe 1 : Plan des parties louées

Annexe 2 : Description de l'ensemble immobilier loué

Annexe 3 : Travaux relevant du locataire

Article 1 – CONTEXTE ET OBJET

Dans le cadre du projet de création d'un foyer jeunes travailleurs (FJT) multisites porté à l'échelle de roi Morvan communauté et conformément à l'arrêté préfectoral du Morbihan du 4 juillet 2023 portant autorisation à la création de ce FJT et indiquant l'association AILES comme gestionnaire, le propriétaire a réhabilité l'ancienne trésorerie située au 23-25 rue Jean Moulin à Gourin créant ainsi le support bâti nécessaire à la mise en œuvre de l'antenne gourinoise du FJT. Le bâtiment offre 10 logements et 11 places. Le locataire assure :

- La gestion de la résidence sociale FJT et d'intermédiation locative sociale des logements, conformément au recueil des actes administratifs N° R53-2025-049 du CCH publié le 1^{er} avril 2025.
- L'accompagnement social des jeunes.

La présente convention a pour objet la location, par le propriétaire, du bâtiment situé 23-25 rue Jean Moulin, au locataire.

Article 2 – DESCRIPTION DES LIEUX ET DES CHOSES LOUÉES

Le propriétaire donne en location au locataire les locaux situés 25 rue Jean Moulin à Gourin tels qu'ils sont définis en annexe 1 « Plan des parties louées » et en annexe 2 « Description de l'ensemble immobilier loué ». L'ensemble constitue un établissement d'hébergement de 10 logements, une salle commune, un bureau, une laverie, un local ménage, un garage, une chaufferie et une cave. L'établissement est loué aménagé et équipé. Les locaux se répartissent sur 4 niveaux : un sous-sol, un rez-de-chaussée et 2 étages. Le jardin fait partie de l'espace loué.

Le bâtiment est loué équipé. Par équipement on entend les éléments indissociables du bâti tels les panneaux thermiques, le ballon d'eau chaude, la chaudière, les chauffages, les équipements sanitaires (WC et douches) et les équipements de cuisine des logements et de la salle commune.

La partie du sous-sol correspondant à la salle des coffres, SAS, celliers et rangement mairie ne fait pas partie de l'ensemble loué. Elle est à usage du propriétaire.

L'accès situé sur le côté et à l'arrière du bâtiment, menant aux entrées des sous-sols fait partie de la chose louée au locataire par le propriétaire.

Article 3 – USAGE DES LIEUX

Les logements sont réservés à l'usage exclusif des résidents, soit le public légalement visé par les FJT.

La salle commune, la laverie et le garage sont réservés à l'usage :

- o Des résidents,
- o Des salariés d'Ailes et des intervenants extérieurs missionnés par Ailes dans le cadre de l'accomplissement de ses fonctions de locataire d'établissement et d'accompagnement social des résidents.

Le bureau est à l'usage :

- o Des salariés d'Ailes dans le cadre de l'accomplissement de ses fonctions de locataire d'établissement et d'accompagnement social des résidents
- o De manière ponctuelle, il peut être mis à disposition des intervenants extérieurs missionnés par Ailes dans le cadre de l'accomplissement de ses fonctions d'accompagnement social des résidents.

La sous-location par Ailes, de tout ou partie du bureau, de la salle commune et du garage est soumise à accord du propriétaire, y compris ponctuellement.

La chaufferie est réservée à l'usage des salariés d'Ailes et des intervenants extérieurs missionnés par Ailes dans le cadre de l'accomplissement de ses fonctions de locataire.

L'usage de l'accès situé sur le côté et à l'arrière du bâtiment, menant à usage du locataire, du propriétaire et des résidents.

Article 4 – PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA LOCATION

La location prend effet à date de signature de l'état des lieux.

La présente convention de location prend fin en même temps que la convention APL passée entre l'Etat, Ailes et la commune de Gourin.

Toute prolongation co-signée par Ailes, de la convention APL s'applique automatiquement et pour la même durée à la présente convention de location.

Article 5 – ENTRETIEN ET MAINTENANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER, DES EQUIPEMENTS ET DU MOBILIER

Article 5-1 – Responsabilité du locataire :

Le locataire maintient le bon état de l'ensemble immobilier fourni par le propriétaire. Dans ce cadre, il assure notamment :

- la maintenance et l'entretien de l'ensemble de production d'énergie, de chauffage de l'ensemble du bâtiment et de production et stockage d'eau chaude sanitaire, notamment constitué :
 - o de la chaudière et du dispositif de stockage des granulés,
 - o des panneaux thermiques,
 - o du ballon d'eau chaude,
 - o des systèmes faisant correspondre ces éléments entre eux.
- L'entretien des sols, des plafonds, des ouvertures (portes, fenêtres et volets), du mobilier intégré au bâti (éléments de cuisine et de salle de bain) et des équipements livrés avec le bâtiment (réfrigérateurs et plaque de cuisson dans les logements et équipements intégrés de la cuisine commune : four, plaque de cuisson, lave-vaisselle, réfrigérateur).
- L'entretien des installations électrique, téléphonique, numérique et protection incendie.
- L'entretien du système de ventilation
- L'entretien des WC et salle d'eau
- L'entretien des espaces extérieurs : jardins et accès situé sur le côté et à l'arrière du bâtiment.

Le locataire organise l'entretien et la maintenance conformément aux prescriptions relatives aux équipements et aux éléments composant l'ensemble immobilier lorsqu'il en existe. A défaut de prescriptions, il les organise au moins une fois par an. Le locataire s'assure ainsi du bon état des systèmes et éléments listés ci-dessus et détaillé dans l'annexe 3 : Travaux relevant du locataire. Lorsque cela est nécessaire, le locataire recense et programme les travaux d'entretien qui lui incombent. Le locataire informe le propriétaire en cas d'apparition d'un besoin de travaux relevant de sa responsabilité.

Article 5-2 Responsabilité du propriétaire :

Il incombe au propriétaire :

- Les grosses réparations ne relevant pas de l'entretien courant pour l'ensemble immobilier et ses parties constitutives : toiture, murs, ouvertures (portes et fenêtres), mobilier et équipements intégrés, ...

- Les grosses réparations et le remplacement des équipements destinés à la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Le propriétaire s'entend avec le locataire pour programmer les travaux lui incombant de manière à impacter le moins possible le quotidien des résidents.

La mise aux normes générales et impérative relative à la sécurité et à la salubrité de l'immeuble concernant les parties communes et les logements seront effectuées par le propriétaire sur demande du gestionnaire.

Article 5-3 Dépenses induites par un manquement du locataire

Lorsque les travaux incombant normalement au propriétaire sont le résultat du manque d'entretien ou du manque de maintenance par le locataire ou d'une défaillance perceptible mais non signalée au propriétaire par le locataire, les dépenses destinées à rétablir le bon usage de l'ensemble immobilier et / ou des équipements sont partagées à hauteur de 30% des dépenses pour le propriétaire et de 70% des dépenses pour le locataire.

Article 5-4 Modalités d'intervention et paiement

Dans une logique de praticité et d'efficacité, les dépenses de matériel, de matériaux et/ou d'équipement et/ou les travaux relevant de la responsabilité du propriétaire et faisant l'objet d'un accord express de celui-ci sur leur nature et leur prix, peuvent être réalisés par le locataire et refacturés par ce dernier au propriétaire.

Et *vice versa*.

Article 6 - TRAVAUX DE MODIFICATION DES LIEUX

Le locataire ne pourra faire aucune transformation des lieux sans le consentement préalable exprès du propriétaire.

Article 7 – LOYER

La présente location est consentie moyennant un loyer.

7-1 Période de calcul du montant du loyer

Le loyer est calculé annuellement et couvre la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre.

7-2- Modalité de paiement

Le loyer est payé mensuellement à terme échu, à compter du mois suivant la prise d'effet de la présente location, la première quinzaine de chaque mois, par virement.

7-3 Montant du loyer pour la première année

Le premier loyer est de 20 000€/an.

3 premiers mois de loyers gratuits.

7-4 Calcul des mensualités pour la première année de location

Si la prise d'effet de la présente convention est postérieure au 1^{er} janvier de l'année en cours, son montant est calculé selon la formule suivante :

La première mensualité est calculée selon la formule :

*(20000/365) * le nombre de jours du premier mois de location calculé à compter de la date de prise d'effet du contrat de location.*

Les mensualités suivantes sont calculées selon la formule :

20000 / 12

7- 4 Révision du loyer

Le montant du loyer est révisé systématiquement chaque année, relativement à l'évolution de l'indice de révisions des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le nouveau montant du loyer annuel est calculé selon la formule :

N indiquant l'année en cours,

*(Montant du loyer annuel de N * IRL du deuxième trimestre de N) / IRL du deuxième trimestre de N-1)*

Le nouveau montant de loyer s'applique de plein droit à compter du premier janvier de N+1.

Article 8 – CHARGES RECUPERABLES

Le propriétaire refacturera au locataire en N+1 :

- Les taxes et impôts récupérables (Taxe Ordures Ménagères, taxe foncière...)
- Les éventuelles dépenses de contrats d'entretien ou de fournitures mis en place par le propriétaire sur entente et accord préalables express des parties.

Article 9 – ASSURANCES

Le locataire assure l'ensemble immobilier, les équipements de manière à couvrir les risques et les responsabilités qui lui incombent. A cet effet, il produira chaque année au moment du bilan annuel de la convention d'objectif la ou les attestations d'assurance, notamment l'attestation « Multirisque habitation » en cours de validité couvrant notamment les risques locatifs et les recours des tiers.

En cas de sinistre relevant de la responsabilité du locataire, le loyer sera maintenu et le locataire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire aux réparations. En effet, la couverture de ce risque doit être recherchée par le locataire auprès d'une compagnie d'assurances et non auprès du propriétaire.

Article 10 – NON-RESPECT PAR LE LOCATAIRE DE SES OBLIGATIONS

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le locataire d'une ou plusieurs de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'homme de loi, actions judiciaires, etc...) seront refacturés par le propriétaire au locataire qui s'en acquittera.

Dans le cas où les sommes échues en vertu de la présente convention et non réglées viendraient à atteindre les deux douzièmes de la redevance annuelle visée à l'article 6, les intérêts moratoires, établis au taux légal, seront appliqués de plein droit au profit du propriétaire sans mise en demeure préalable.

Article 11 – ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Un état des lieux est établi à l'entrée du locataire dans les lieux et lors de sa sortie. Ces états des lieux sont contradictoires, rédigés par le propriétaire en présence du locataire.

A échéance de la présente convention, le locataire s'oblige vis-à-vis du propriétaire à lui remettre l'ensemble immobilier en l'état initial hors usure normale. Dans l'éventualité où cette obligation ne serait pas respectée, les interventions relevant des obligations du locataire seront effectuées à l'initiative du propriétaire, réglées par le propriétaire et refacturées au locataire qui devra s'en acquitter dans un délai de 2 mois à compter de la date de refacturation.

Tous les frais d'actes d'enregistrement relatifs à la présente convention sont pris en charge par le propriétaire.

Article 12 – CLAUSE DE RESILIATION ANTICIPEE

Si pour quelque raison que ce soit, le locataire est amené à ne plus pouvoir respecter la présente convention, il peut en demander la résiliation anticipée dans les conditions suivantes :

- Le locataire explicitera par écrit ses difficultés et les démarches entreprises pour y remédier.
- La résiliation sera sollicitée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire au moins un an avant la date de résiliation souhaitée.

Le locataire s'oblige, avant son départ, à :

- Restituer l'ensemble immobilier, libre de toute occupation des résidents sauf accord express du propriétaire auquel cas le locataire remettra au propriétaire un tableau de bord des occupants indiquant pour chaque résident ses coordonnées complètes, sa date d'entrée dans les lieux, la durée de son contrat de location, la date de fin de contrat prévue et enfin la possibilité ou non d'anticiper la fin de contrat et lorsque cette anticipation est possible, le motif mobilisable pour ce faire et la date de fin anticipée du contrat.
- Restituer l'ensemble immobilier en bon état d'exploitation, tel que défini à l'art. 10.
- La résiliation ne sera prononcée qu'après restitution de l'ensemble immobilier et du versement des sommes dues, tel que décrit ci-dessus.

Article 13 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

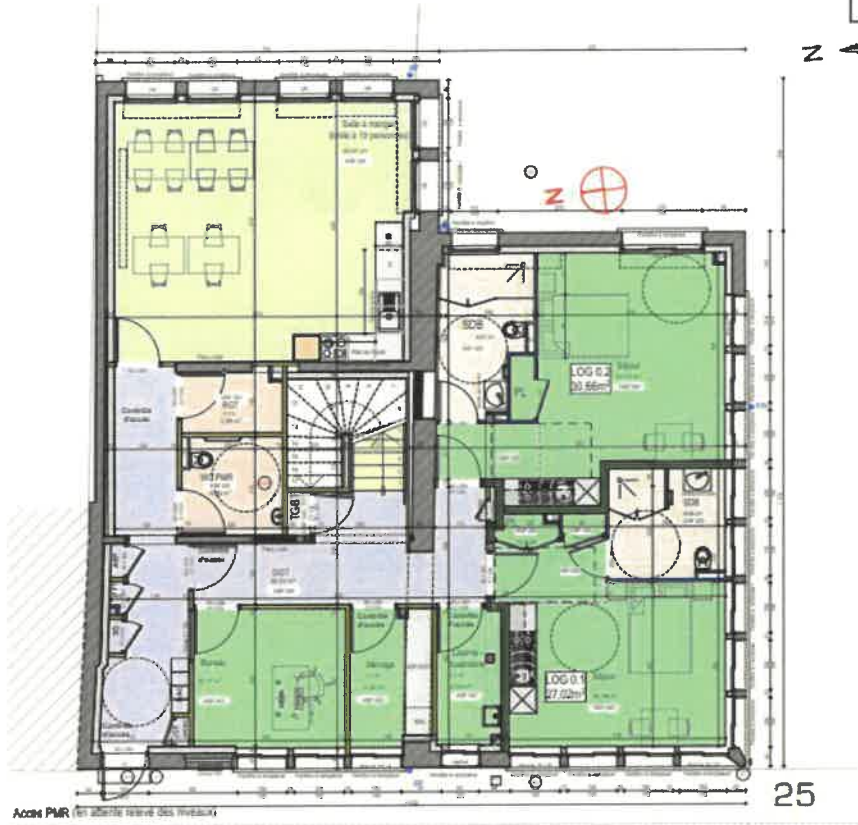
La présente convention pourra faire l'objet de modifications, par avenant, sur accord des parties.

Fait à Gourin, le _____ 2026 en double exemplaire.

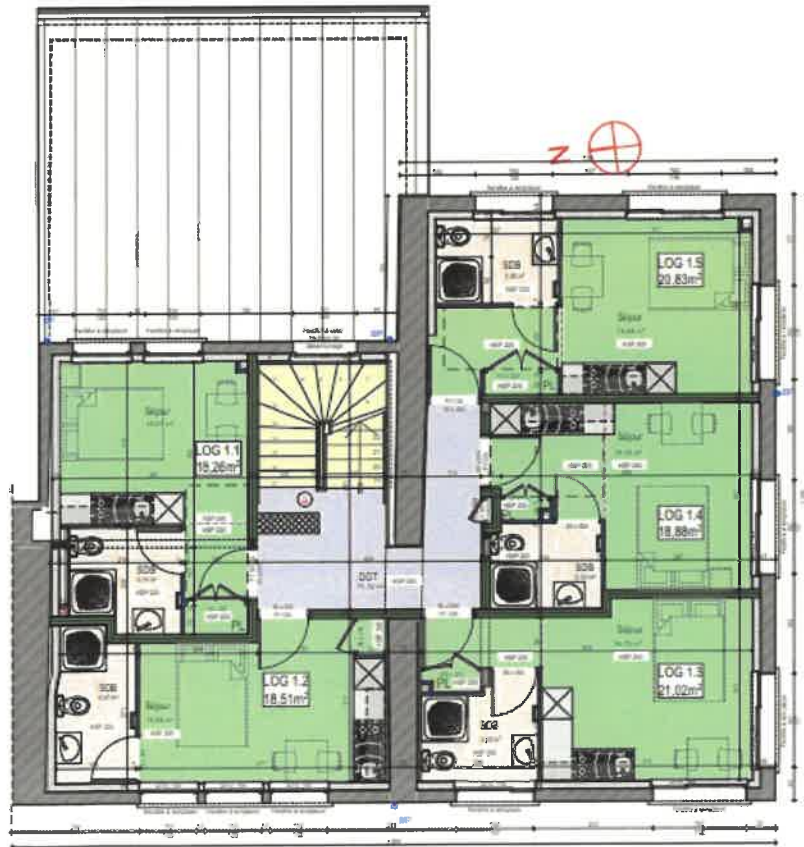
Pour le **locataire**
LE PRÉSIDENT de AILES

Pour le **propriétaire**
LE MAIRE DE GOURIN

--



Accès PMR (en zone libre des véhicules)



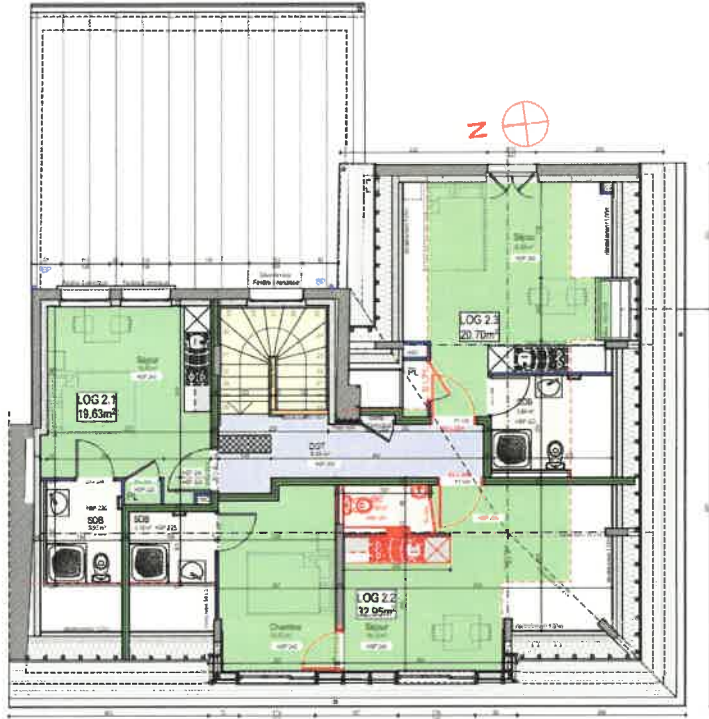
ETAGE 1
ECHELLE 1/50è

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

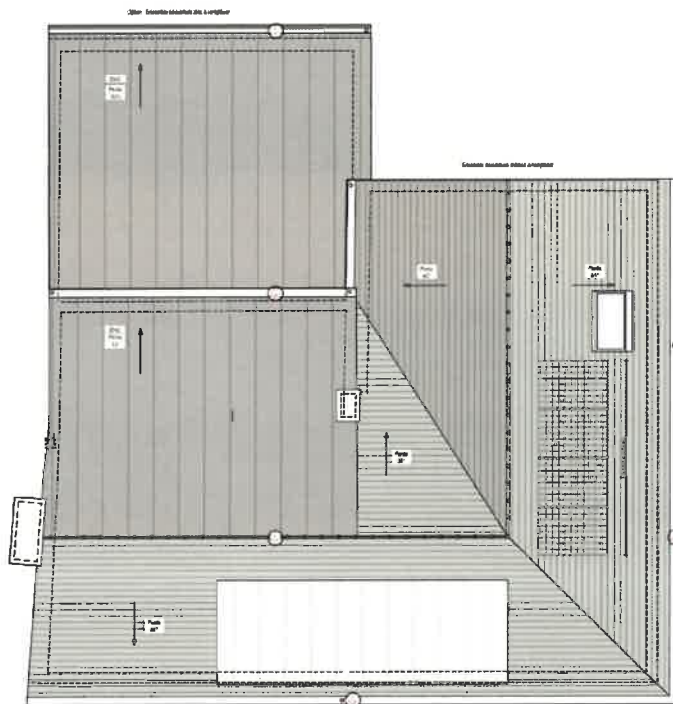
Publié le

ID : 056-215600669-20260226-D2026260204-DE



ETAGE 2

ECHELLE 1/50è



TOITURE

ECHELLE 1/50è

Annexe 2 : Description de l'ensemble immobilier loué

Le local loué est situé 25 rue Jean Moulin à Gourin

Détail des locaux et surfaces :

Sous-sol :

Local	
Chaufferie	16.27
Garage	13.86
Cave	36.98

Rez-de-chaussée :

Local	
Salle commune	36.67
Appartement 0.1	27.02
Appartement 0.2	30.66
Bureau	10.17
Rangement – WC PMR – local ménage – laverie buanderie	

Niveau 1 :

Local	
Appartement 1.1	18.26
Appartement 1.2	18.51
Appartement 1.3	21.02
Appartement 1.4	18.88
Appartement 1.5	20.83

Niveau 2 :

Local	Surface
Appartement 2.1	19.63
Appartement 2.2	32.13
Appartement 2.3	20.70

Annexe 3 : Travaux relevant du locataire

Espaces extérieurs : Allée d'entrée, cour, jardinet

Contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé
Mise en sécurité de l'installation par suite du rapport de contrôle annuel
Tonte des pelouses, balayage des abords
Désherbage, sarclage et ratissage des allées, aires de jeux, massifs et plates-bandes, traitements anti-mousses, insecticide, fongicides, coupe et taille des fleurs, haies, arbustes

Toiture zinc, ardoise, bac acier

Dégorgement des gouttières et descente d'eau pluviale, enlèvement des feuilles
--

Menuiseries et serrureries extérieures

Entretien, graissage, mise en jeu - remplacement de petites quincailleries tel que poignées, becs de cannes, gâches, loqueteaux, crochets, arrêts, chaînettes, targettes, ... etc.
Réparation de serrures et petites quincailleries

Menuiseries et volets extérieurs

Vérification visuelle et contrôle de bon fonctionnement
Nettoyage, graissage, nettoyage et désobstruction des grilles d'entrée d'air
Réfection des mastics, joints d'étanchéité à la pompe
Mise en jeu, réglages
Débouchages des orifices d'évacuation d'eau
Réparation et remplacement de quincaillerie : poignées, becs de cannes, gâches, loqueteaux, crochets, arrêts, chaînettes, targettes, charnières, clavettes, gonds, espagnolette, crémones, ferme-portes ... etc.
Remplacement des barillets
Vérification de l'étanchéité à l'air, remplacement de joints
Nettoyage intérieur et extérieur des parties vitrées

Menuiseries intérieures : portes et mobilier fixe

Mise en jeu, graissage et remplacement des charnières, gonds et paumelles. Petites réparations, entures, rebouchage d'impacts
Réfection de joints
Remplacement de quincailleries : boutons, poignées, butoirs, becs de cannes, clavettes, targettes, espagnolettes, fermes portes, barillets, ... etc.
Mobilier fixe, salle de bains, Cuisines des logements et cuisine collective : entretien, réparation

Revêtement muraux

Lessivage des supports

Préparation et mise en peinture des parois, plafonds, boiseries, canalisations, radiateurs, ... etc. quel que soit le local

Toile de verre ou papier peint sur les parois

Réfection peinture des murs

Revêtements de sols

Entretien, nettoyage, traitement des surfaces

Remplacement des barres de seuils, couvre-joints de dilatation

Carrelage, faïence

Remplacement ou rescelllement ponctuel de carrelage et faïence cassés suite à un choc

Batterie ou piles (téléphones sécurité, éclairage de secours, détection, ...etc.)

Entretien et surveillance, essais en charges périodique, carnets d'entretien et remplacement

Complexe de production eau chaude, panneaux thermiques, chaudière biomasse et VMC

Contrats d'entretien avec contrôles et entretiens réglementaires

Remplacement de pièces hors cadre des contrats d'entretien

Remplacement complet à l'identique d'un équipement

Contrôle visuel régulier

Nettoyage, mise en peinture

Nettoyage des bouches d'amenée et d'extraction d'air

Appareils sanitaires, robinetterie

Remplacement d'appareils sanitaires et robinetterie (hors vétusté)

Détérioration de l'émail, éclats, faiençage, fissures causées par un choc

Remplacement de petits éléments tels que joints et mécanismes de chasse d'eau, abattant de cuvette WC, joints de vidanges, colliers de serrage, joints d'étanchéité, bondes, chaînettes, clapets, ect

Remplacement des joints caoutchoucs, réfection des joints à la pompe

Nettoyage, débouchage des siphons et cuvette WC

Remplacement des flexibles de douches, douchettes, sièges de douches, équipements spécifiques

Détartrage des équipements sanitaires

Alimentation d'eau

Mise hors gel des compteurs d'eau

Registre et signalétique

Tenue du registre de sécurité

Installation et mise à jour des panneaux de signalisation

Sécurité, détection, désenfumage,

Contrats d'entretien, essais des systèmes de sécurité incendie, détection et désenfumage

Contrôle visuel

Demande d'intervention en dépannage dans le cadre du contrat d'entretien précité

Bloc autonome de sécurité

Contrôle visuel

Remplacement des blocs de secours, remplacement ou recharge batteries, voyants, lampes

Entretien et vérification périodique réglementaire

Extincteurs

Contrôle visuel

Contrat de maintenance annuelle

Remplacement, fixation des supports

Electricité, éclairage

Contrôle annuel par un organisme agréé

Mise en sécurité de l'installation suite au rapport de contrôle annuel

Refixation de prises, interrupteurs, goulottes, ... etc.

Remplacement d'appareillages électriques : prises, interrupteurs, goulottes, minuterie, télérupteur, disjoncteur, interrupteurs, différentiels, relais, coffrets, sonnettes, sonneries ... etc.

Remplacement de douilles, ampoules, tubes fluorescents

Remplacement ponctuel de luminaires

Cuisines

Entretien périodique des réfrigérateurs et des plaques de cuisson dans les logements

Entretien périodique du réfrigérateur, du four, du lave-vaisselle, des plaques de cuisson et de la hotte dans la cuisine collective

Dégorgement, nettoyage des conduits d'évacuation

Nettoyage des filtres et remplacements

Remplacement ponctuel et réparation des équipements de cuisines

Divers

Dératisation, désinsectisation, désinfection