

CONVENTION CONSTITUTIVE DU PROJET D'HABITAT INCLUSIF**ENTRE LES SOUSSIGNES****1/ LE BENEFICIAIRE**

[mentions obligatoires pour les personnes physiques : nom, prénoms, profession, domicile, date et lieu de naissance, désignation du représentant légal en cas de mesure de protection avec référence au jugement de désignation]

Ci-après désigné « *le bénéficiaire* »,

2/ LE PORTEUR DU PROJET

[mentions obligatoires pour les personnes morales : forme, dénomination, siège social, organe qui les représente légalement et organe/décision qui donne pouvoir au représentant légal, N° INSEE/SIRET]

Ci-après désigné « *le porteur de l'habitat inclusif* » ou « *le porteur* »,

3/ LE PROPRIETAIRE

[A DECRIRE, avec les mentions usuelles en fonction de la situation 1 ou 2 ci-dessus]

Ci-après désigné « *le propriétaire* »,

4/ L'INTERMEDIAIRE LOCATIF

[A DECRIRE, avec les mentions usuelles en fonction de la situation 1 ou 2 ci-dessus]

Ci-après désigné « *l'intermédiaire locatif* » ou « *l'intermédiaire* »,

5/ LE PRESTATAIRE DE SERVICES A LA PERSONNE

[A DECRIRE, avec les mentions usuelles en fonction de la situation 1 ou 2 ci-dessus]

Ci-après désigné « *le prestataire de services* » ou « *le prestataire* »,

CI-APRES DESIGNEES ENSEMBLE « LES PARTIES »

PLAN

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION ET OBJET DE LA CONVENTION	PAGE 4
ARTICLE 2- LE PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGE	PAGE 4
ARTICLE 3- LES OBLIGATIONS LIEES AU PROJET ET AU LOGEMENT	PAGES 4 A 9
ARTICLE 3.1- L'INTEGRATION AU PROJET	PAGE 4
ARTICLE 3.2- L'ENTREE ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	PAGE 5
ARTICLE 3.3- LA GESTION COURANTE DU LOGEMENT	PAGES 5 A 6
ARTICLE 3.4- LES OBLIGATIONS PROPRES AU PRESTATAIRE DE SERVICES	PAGES 6 A 7
ARTICLE 3.5- LES OBLIGATIONS PROPRES AU PORTEUR DE PROJET	PAGE 8
ARTICLE 3.6- LES OBLIGATIONS PROPRES AU PROPRIETAIRE ET A L'INTERMEDIAIRE LOCATIF	PAGES 8 A 9
ARTICLE 4- LES CONDITIONS FINANCIERES	PAGES 9 A 11
ARTICLE 4.1- GENERALITES ET LIBERALITES	PAGE 9
ARTICLE 4.2- LE PAIEMENT DES CHARGES	PAGE 10
ARTICLE 4.3- LE REMPLACEMENT DES MATERIELS CASSES ET/OU USES	PAGES 10 A 11
ARTICLE 4.4- LES COURSES	PAGE 11
ARTICLE 5- DROIT A L'IMAGE ET COMMUNICATION	PAGES 11 A 12
ARTICLE 6- RESPONSABILITE ET ASSURANCES	PAGE 12
ARTICLE 7- DECLARATION D'INDEPENDANCE RECIPROQUE	PAGE 12
ARTICLE 8- COMPORTEMENT LOYAL ET DE BONNE FOI	PAGE 12
ARTICLE 9- CESSION, SUSPENSION ET TRANSMISSION DU CONTRAT	PAGE 13
ARTICLE 10- DUREE DU CONTRAT	PAGE 13
ARTICLE 11- RESILIATION ANTICIPEE POUR INEXECUTION ET EN CAS DE DECES	PAGE 13
ARTICLE 12- CONSEQUENCE DE LA CESSATION DE LA CONVENTION	PAGE 14
ARTICLE 13- MODIFICATIONS DE LA CONVENTION	PAGE 14
ARTICLE 14- LANGUE DU CONTRAT – DROIT APPLICABLE	PAGE 14
ARTICLE 15- LITIGES	PAGE 14
ARTICLE 16- NULLITE PARTIELLE	PAGE 15
ARTICLE 17- ACCEPTATION DES PARTIES	PAGE 15
ARTICLE 18- ELECTION DE DOMICILE	PAGE 15

APRES AVOIR ETE EXPOSE QUE

1.

L'article L. 281-1, premier alinéa, du Code de l'action sociale et des familles dispose :

« L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, (...) et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par le cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement. »

Conformément à l'article L. 281-2 dudit code, un « forfait pour l'habitat inclusif » est attribué au bénéfice des personnes handicapées et/ou âgées visées ci-dessus, lequel forfait est versé « (...) au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée (...) ».

Les missions du porteur de l'habitat inclusif sont définies à l'article D. 281-1 du Code de l'action sociale et des familles.

Le porteur est en substance le maître d'œuvre du projet d'habitat inclusif, tant au niveau de sa conclusion (ingénierie du projet) que de son exécution.

Le cahier des charges relatif à l'habitat inclusif visé à l'article L. 281-1 reproduit ci-dessus a été défini par l'annexe I de l'arrêté ministériel du 24 juin 2019.

2.

C'est dans le cadre du contexte légal décrit ci-dessus que les parties se sont rencontrées pour conclure les présentes qui constituent le socle contractuel de fonctionnement de leur partenariat et des actes accessoires à conclure en exécution dudit partenariat.

Chaque partie reconnaît qu'elle est en capacité juridique de s'engager aux termes des présentes et verse, en annexe aux présentes :

- (i) Pour toute personne physique, une copie de sa carte nationale d'identité avec, en cas de régime de protection particulier, le fondement (habilitation judiciaire pour représentation du conjoint, habilitation familiale, sauvegarde de Justice, curatelle, tutelle ou autre) du mandat confié à un tiers et l'identité de ce dernier ;
- (ii) Pour toute personne morale, une copie de ses statuts permettant de vérifier que les missions à accomplir sont conformes à son objet social et que son représentant peut engager sa structure ; ainsi qu'une copie des actes (notamment décision de CA ou d'AG) ayant autorisé la conclusion des présentes.

3.

Les principes légaux de l'habitat inclusif ont été adaptés contractuellement par les parties à la situation du projet d'habitat inclusif, lequel fait l'objet d'une description précise à l'article 2 des présentes.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION ET OBJET DE LA CONVENTION

La convention constitutive du projet d'habitat inclusif (ci-après « *la convention constitutive* ») a pour objet de définir, en accompagnement du dispositif légal rappelé en préambule, les obligations contractuelles des parties permettant l'exécution efficace et loyale du projet d'habitat inclusif défini à l'article 2 ci-dessous.

Son champ s'applique à l'ensemble des parties signataires, lesquelles sont tenues d'en respecter les termes par l'effet relatif du contrat, mais aussi de les faire respecter par tout tiers qui conclurait un contrat accessoire de la présente convention constitutive et dont chaque partie concernée se porte fort.

Ainsi, il doit être indiqué dans chaque contrat accessoire que les stipulations des présentes doivent être respectées par tous les co-contractants, mais également qu'en cas de conflit de normes entre la convention constitutive et le contrat accessoire, ce sont les stipulations de la convention constitutive qui prévalent.

ARTICLE 2- LE PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGE D'HABITAT INCLUSIF

[A ECRIRE EN FONCTION DE CHAQUE PROJET – UNE PAGE MAXIMUM]

ARTICLE 3- LES OBLIGATIONS LIEES AU PROJET ET AU LOGEMENT

ARTICLE 3.1- L'INTEGRATION AU PROJET

Toute adhésion au projet doit faire l'objet d'une demande préalable déposée par le bénéficiaire du logement auprès du porteur. Les éléments composant le dossier de demande préalable doivent permettre au porteur de veiller :

- A l'envie du futur bénéficiaire du logement de participer au projet d'habitat et d'adhérer à la charte de vie commune
- à la possibilité pour le bénéficiaire du logement d'intégrer le projet (situation de vie et besoins quotidiens d'accompagnement) ;
- à prendre en compte les affinités des personnes entre elles au sein du projet ;
- à la cohérence de leur mode de vie au vu de leur handicap respectif ;
- aux moyens financiers du bénéficiaire du logement (notamment coût du loyer, charges, alimentation et sorties) ;
- à l'équilibre nécessaire à la mise en commun de l'aide humaine
- au degré d'urgence de la situation.

ARTICLE 3.2- L'ENTREE ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Le bénéficiaire conclura un contrat spécifique pour le logement, adapté à sa situation (l'un des contrats dits accessoires), lequel aura été préalablement et formellement agréé par le porteur du projet.

En tout état de cause, l'entrée dans le logement fait l'objet d'une période d'observation de 45 jours. A l'issue de cette période, si le bénéficiaire souhaite quitter le projet, il doit en aviser l'ensemble des parties. Une seconde période de 45 jours est alors, en cas de départ, nécessaire en tant que préavis de départ. Pendant ces 90 jours mais aussi pendant tout le temps d'occupation du logement, le bénéficiaire est redevable de sa part de loyer et charges.

De même, le porteur du projet peut, après concertation avec les parties concernées, demander à ce que le bénéficiaire cherche un autre logement dans un délai de 6 mois à compter de l'entrée dans le premier logement. Cette décision sera prise en dernière solution au regard d'une éventuelle mise en danger dans le logement par les comportements inappropriés du bénéficiaire ou des personnes environnantes et/ou de sa non adaptation à ce projet et à ce logement.

Si et seulement si, il s'avère que la sécurité des personnes est immédiatement mise en danger, ce délai pourra être réduit par le porteur du projet après information des parties ; c'est au porteur du projet de définir ce délai d'urgence compte tenu du risque qu'il évalue alors.

En effet, il s'agit de garantir conjointement :

- l'équilibre collectif relationnel et émotionnel des bénéficiaires impliqués dans le projet ;
- une charge de travail adaptée à la situation du bénéficiaire. Il sera donc nécessaire de prévoir un nombre de préposés du prestataire (notamment auxiliaires de vie ou aidants professionnels) en adéquation avec les bonnes réalisations des tâches imposées ;
- la possibilité de pérenniser le projet.

ARTICLE 3.3- LA GESTION COURANTE DU LOGEMENT

Dans la mesure de ses capacités, chaque bénéficiaire du logement est accompagné dans le développement de son autonomie, au travers d'activités comme l'entretien du linge, la réalisation du ménage de son logement par les parties, particulièrement par les préposés du prestataire de services.

L'entretien quotidien des lieux communs est réparti entre les bénéficiaires avec les préposés du prestataire, selon des organisations qui font l'objet de discussions au sein du projet.

Le prestataire de services doit s'assurer du bon entretien du cadre de vie de l'ensemble du logement et stimuler le bénéficiaire en fonction de ses capacités.

Le bénéficiaire et le porteur du projet s'organisent entre eux et avec le préposé du prestataire de services pour veiller à ce qu'un grand ménage du logement soit fait au moins six fois par an.

Lorsqu'il y a des réparations ou des travaux d'entretien à effectuer relevant de la responsabilité du bénéficiaire du logement (notamment espaces verts ou peinture), le bénéficiaire (et par délégation écrite, l'intermédiaire locatif ou le prestataire de services le cas échéant) doit en informer le porteur du projet qui recherchera les compétences nécessaires pour effectuer ces réparations.

Si aucune compétence n'est trouvée pour répondre à ces demandes, le porteur du projet devra faire appel à des entreprises extérieures : les frais engagés seront financés par le fonds de provision.

ARTICLE 3.4- LES OBLIGATIONS PROPRES AU PRESTATAIRE DE SERVICES

Les préposés du prestataire sont amenés à accompagner les bénéficiaires dans la totalité de leur vie quotidienne, avec l'objectif d'atteindre la meilleure qualité de service.

Ils ont pour mission de les accompagner à l'intérieur et à l'extérieur du logement, dans la réalisation des actes essentiels de leur vie quotidienne, mais également pour les courses et les activités. Ils se doivent de prendre systématiquement une trousse de secours et un porte-monnaie d'urgence à chaque sortie.

Ils doivent préparer les repas avec le bénéficiaire du logement et veiller au bon déroulement de ceux-ci.

Ils assurent l'entretien du cadre de vie (ménage et entretien du linge), la bonne hygiène du bénéficiaire et doivent l'accompagner physiquement et le stimuler selon ses capacités. Enfin, ils s'assurent du bon respect de l'emploi du temps du bénéficiaire.

Ils s'assurent également de la « distribution des médicaments » dans le cadre des instructions données par les personnes responsables et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables en pareille matière (dont la circulaire DGS/PS 3/DAS n° 99-320 du 4 juin 1999 relative à la distribution des médicaments) ;

Ils doivent respecter la vie privée de chacun et assurer la sécurité du bénéficiaire. Ils sont soumis à une obligation de confidentialité.

En tout état de cause, les préposés du prestataire de services ne doivent jamais se comporter comme des habitants du logement dont la jouissance profite exclusivement au bénéficiaire.

S'agissant du logement, le prestataire de services (par le truchement de ses préposés) sera responsable :

- des moyens de paiement permettant les achats alimentaires pour la préparation des repas et des produits d'entretien, comme le paiement des frais liés aux activités. Il devra en rendre compte au porteur du projet tous les mois en lui adressant un rapport explicatif et détaillé et les justificatifs comptables ; en cas de vol d'argent confié, comme de vol de l'argent de poche du bénéficiaire, le prestataire en restera seul responsable ;
- du bon entretien du cadre de vie et en informer, en cas de problèmes, les parties concernées ;
- d'être le relais d'information entre le lieu de vie des bénéficiaires et les aidants et responsables légaux ;

- du bon fonctionnement des emplois du temps et de sa compatibilité avec le planning d'activités individuelles et communes des locataires ;
- de la remontée de tout évènement de la vie quotidienne, nécessaire aux autres parties prenantes.

En cas d'annulation des activités prévues, le porteur de projet doit en être informé.

Il s'assure de la présence permanente et du bon fonctionnement de l'équipe d'auxiliaires de vie et de la bonne prise en charge du bénéficiaire par cette équipe (notamment en termes de formation, de traçabilité et de transmission des protocoles et des règles de gestion courante).

En cas de problème ou de difficultés avec un préposé du prestataire, le prestataire de services devra s'assurer de la bonne transmission des difficultés et veillera à solutionner les problèmes (astreinte téléphonique de 9 heures à 22 heures).

Il devra relayer toute information pertinente au porteur de projet, dans le cadre du secret professionnel partagé.

Le prestataire de services s'engage à ce que ses préposés soient formés aux besoins spécifiques : formation sur l'épilepsie, formation aux premiers secours, avertis sur les risques de fausse route et sur la conduite à tenir dans des cas précis nécessaires en fonction de la pathologie du bénéficiaire.

Le prestataire de services veillera à mettre en place une formation continue dans le domaine de la prise en charge des personnes en situation de handicap.

Seul le prestataire de services est employeur de ses préposés, et il n'est pas possible pour les autres parties de donner un ordre en direct à ces préposés, sauf à intervenir en urgence, comme tout un chacun, en cas de danger immédiat. Le prestataire de services, seul employeur donc, est responsable du respect du droit du travail et du droit de la sécurité sociale, et seul habilité à donner le cadre de l'intervention à ses préposés.

Le prestataire de services s'engage à transmettre à tout préposé nouvellement recruté et intégré à l'équipe le projet, à respecter le rôle des différentes parties, à le respecter et le faire respecter par ses préposés, à coopérer loyalement de telle sorte que la qualité de la prestation soit cohérente avec le projet ce, dans l'intérêt prioritaire des bénéficiaires et de leur qualité de vie.

Le prestataire de services se doit d'intervenir en cas de dysfonctionnement ou d'un comportement inadapté d'un de ses préposés.

Si les locataires donnent mandat au porteur de projet, le prestataire de services lui rendra compte mensuellement de l'usage des heures d'aide humaine affectés au projet avec :

- Les noms et prénoms des intervenants ;
- Les heures réalisées jour par jour pour chacun, en tenant compte des absences extérieures à la prestation (congé maladie, congés annuels, temps de formation et de réunion collective).

Le prestataire tiendra à disposition du porteur de projet les feuilles d'heures des préposés sur simple demande écrite, avec un délai de prévenance de 15 jours. Cette mise à disposition devra être effective pour une année complète, et ne saurait délivrer le prestataire des contrôles d'effectivité réalisés par les autorités administratives publiques (CD...).

ARTICLE 3.5- LES OBLIGATIONS PROPRES AU PORTEUR DE PROJET

Le porteur du projet, qui en est son maître d'œuvre, a pour mission essentielle l'épanouissement du bénéficiaire en lui permettant d'accéder à une salubre autonomie et de pouvoir participer au projet.

Il doit impliquer toutes les parties dans la prise en charge et l'accompagnement du bénéficiaire. Il doit veiller à la bonne diffusion des informations entre les parties intervenant dans le projet.

Il vise à ce que le bénéficiaire soit acteur du projet et veille à son bien-être dans tous les actes de la vie quotidienne et au sein de son logement.

Avant l'entrée dans le logement, le porteur du projet devra organiser une réunion avec le bénéficiaire concerné et le prestataire de services afin de présenter le bénéficiaire et d'échanger autour de ses besoins.

Une fois par trimestre aura lieu un regroupement avec l'ensemble des parties pour effectuer un bilan général (« *l'assemblée trimestrielle* ») ; cette réunion sera organisée par le porteur du projet qui la présidera et en rédigera une synthèse adressée aux parties. Cette réunion aura également pour objectif de laisser la parole au bénéficiaire du logement sur sa vie dans son logement, soit directement, soit par la prise en compte des remarques relevées lors des conseils de maison (organe ad hoc souple d'évaluation de la qualité du service d'accompagnement de la vie quotidienne)

Chaque année une assemblée dite « *annuelle* » se tiendra dans les mêmes termes pour faire un point global sur le projet.

Des réunions de travail avec le prestataire seront mises en place au moins une fois par mois. Au besoin, ces réunions peuvent être plus régulières en fonction des besoins de régulation, la fréquence est laissée à l'appréciation du porteur de projet

En tant que de besoin, le porteur du projet pourra recevoir du bénéficiaire des mandats exprès pour agir en son nom et pour son compte auprès des parties concernées, tant au titre de la convention constitutive que des contrats accessoires.

ARTICLE 3.6- LES OBLIGATIONS PROPRES AU PROPRIETAIRE ET A L'INTERMEDIAIRE LOCATIF

Particulièrement attachés au projet d'habitat inclusif dans lequel ils prennent part, le propriétaire et l'intermédiaire locatif s'engagent à respecter les termes des présentes et à œuvrer pour conclure les contrats accessoires de bonne foi avec, au cœur desdits contrats, le respect de la convention constitutive, du projet et de la protection du bénéficiaire du logement.

Ils s'engagent également à assumer de façon proactive les obligations relevant du statut de propriétaire, dans des délais raisonnables et compatibles avec une jouissance normale du logement.

Enfin, ils joindront au contrat accessoire à signer avec le bénéficiaire la liste des travaux à sa charge au titre de l'obligation d'entretien du locataire, en application des dispositions de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs (article 7d), du décret 87-712 du 26 août 1987 favorisant la location, l'accession à la propriété des logements sociaux et relatif aux réparations locatives, du décret 2016-832 fixant les modalités de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale, de l'article 1756 du Code civil, des articles R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du Code de l'environnement et de la réponse ministérielle du 9 novembre 2018 sur l'entretien des toitures et des façades végétalisées.

ARTICLE 4- LES CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 4.1- GENERALITES ET LIBERALITES

Le bénéficiaire pourra être amené à s'acquitter de frais divers et obligatoires : un dépôt de garantie, une avance sur charge, le coût de la location, et comme une particularité dans le fonctionnement du projet, le fonds pour des provisions utilisées dans le cadre de remplacements d'appareils électroménagers ou dans le cadre de travaux qui nécessitent l'intervention de spécialistes.

Selon le système de sécurité et de surveillance mis en place, il y aura lieu de prévoir en sus une caution pour des systèmes d'appels et des clés de sécurité.

Dans la mesure où l'alimentation, les produits d'entretien, et l'entretien du linge peuvent être partagés entre tous les bénéficiaires, une somme mensuelle, définie une fois par an, communément par les parties concernées pourra être versée pour faire les courses relatives au quotidien partagé des bénéficiaires.

Cette somme fonctionne comme une provision pour charges locatives et pourra faire l'objet de remboursements en cas de trop perçu, ou d'appels de fonds supplémentaires, en cas d'insuffisance de fonds.

Les différents montants seront précisés à la signature du contrat concernant le logement (l'un des contrats dits « *accessoires* »).

Les bénéficiaires du logement acceptent le principe d'un fonds de provision, dans lequel ils cotisent (à perte et sans droit de récupération) à hauteur d'un montant déterminé par le conseil de maison, pour couvrir la vacance locative éventuelle du projet sus nommé.

La nature de cet engagement du bénéficiaire du logement est qualifiée d'ores et déjà de donation affectée au projet d'habitat inclusif.

A l'entrée dans le logement, chaque partie pourra s'il le souhaite verser un don à l'association pour encourager le développement des habitats inclusifs.

Ce don reste acquis au porteur du projet. Ce montant, s'il est nécessaire, sera précisé à chaque partie au moment de l'entrée dans le logement.

ARTICLE 4.2- LE PAIEMENT DES CHARGES

En acceptant le logement objet du projet, le bénéficiaire s'engage à respecter les modalités de fonctionnement suivantes :

- le paiement des loyers : le bénéficiaire paie son loyer par virement automatique tous les mois à terme échu directement auprès du propriétaire ou de l'intermédiaire locatif ; Le bénéficiaire du logement est tenu de prouver la mise en place de ce virement lors de l'entrée dans les lieux ;
- le paiement du fonds de provision : le bénéficiaire paie ce fonds de provision auprès du porteur du projet chaque mois. Ce fonds de provision prend en compte la création d'un fonds de réserve pour du matériel cassé ou pour des éventuels travaux ; Ce fonds est retracé dans la comptabilité analytique de l'intermédiaire locatif et appartient à la colocation. Il n'est pas récupérable par le locataire à la sortie des lieux ;
- le paiement d'une cotisation « *vacances locatives* », destiné à couvrir la vacance locative du projet désigné ;
- le paiement en bon père de famille de son alimentation et de toute charge en lien avec la vie quotidienne par un système de provisions de charges : le bénéficiaire paie le montant dû par virement automatique tous les mois à terme échu directement auprès de l'IML.

Le porteur du projet veille à ce que l'ensemble des charges financières dues par le bénéficiaire lui garantisse un reste à vivre supérieur à 30% du montant de l'Allocation Adulte Handicapée. Ce calcul tient compte du montant du loyer, des provisions pour charges locative et alimentaires, des fonds d'abondement mutualisé et de couverture de la vacance locative.

ARTICLE 4.3- LE REMPLACEMENT DES MATERIELS CASSES ET/OU USES

Chaque mois, le bénéficiaire verse un fonds de provision à l'intermédiaire locatif. Cette provision annuelle permet de remplacer le lave-linge, les robots de cuisine, tout l'électroménager hors d'usage ou cassé comme les petites réparations (ampoule grillée, etc.).

Lors de chaque assemblée annuelle, le porteur du projet rend compte au bénéficiaire de l'utilisation annuelle de ce fonds de provision dans le logement.

S'il n'a pas eu lieu d'être utilisé ou seulement partiellement, le montant sera rééquilibré l'année suivante. En cas de départ du bénéficiaire, le fonds de provision demeure acquis au projet d'habitat inclusif.

Dans la mesure du possible, le porteur du projet ne fait pas appel aux prestataires externes pour éviter des charges trop lourdes au bénéficiaire qui a, par essence, de faibles revenus.

Le bénéficiaire est invité à mettre à disposition du projet ses propres compétences ou celles de relations proches, afin de procéder à un maximum de réparations par le biais de ressources internes. Le bénéficiaire accepte le principe de solidarité avec d'autres bénéficiaires, pour que l'ensemble des logements reste viable, et les meubles les meublant convenablement entretenus.

Le but du projet est de soutenir et de stimuler au maximum le bénéficiaire pour que, dans la mesure de ses capacités, il puisse atteindre, maintenir et développer un niveau d'autonomie le plus important possible, dans un environnement garantissant la qualité de la prise en soins globale.

S'il s'avère qu'un préposé du prestataire de services (un auxiliaire de vie par exemple) est pleinement et exclusivement responsable d'un dégât matériel suite à une mauvaise utilisation de celui-ci, une déclaration de sinistre sera alors effectuée auprès de l'assureur du prestataire de services, sauf le cas où ce prestataire assume sur ses deniers propres les conséquences financières de ce préjudice.

Afin que le prestataire de services puisse faire intervenir son assurance, les pièces suivantes devront obligatoirement lui être produites par le bénéficiaire :

- un état descriptif complet des faits ;
- la facture d'achat d'origine du matériel détérioré ;
- le devis de réparation envisagé ou de remplacement.

et aux fins de règlement :

- la facture d'achat du nouveau matériel.

Il appartient au bénéficiaire d'engager, le cas échéant, la responsabilité du prestataire pour tout dommage subi ; si pour une raison ou une autre le bénéficiaire du logement n'est pas en capacité de le faire, il peut donner à cet effet un mandat exprès au porteur de projet pour le faire.

ARTICLE 4.4- LES COURSES

Pour pouvoir faire les courses nécessaires aux dépenses inhérentes à la vie quotidienne, à l'alimentation et aux produits d'entretien (lessive, produits pour le nettoyage etc.), chaque bénéficiaire verse au porteur du projet une somme décidée en commun. Cette somme peut être réévaluée à la demande de l'une des parties, ou lors de la constatation d'un déficit à la clôture des comptes.

L'ensemble des versements est alors confié par le porteur du projet au prestataire de services pour faire les courses.

Le porteur du projet, ou la personne qu'il voudra bien déléguer à cet effet, demande mensuellement des comptes au prestataire de services et vérifie la conformité des achats.

ARTICLE 5- DROIT A L'IMAGE ET COMMUNICATION

La prise ponctuelle d'images ou de vidéos ou sein du logement à des fins de promotion du projet est autorisé après accord exprès, préalable et écrit de la partie concernée ou de son représentant.

Lorsqu'une partie envisage d'utiliser le projet pour une communication externe, il veille à en demander l'autorisation préalable, expresse et écrite au porteur du projet et à respecter chaque signataire dans son rôle propre.

Chaque signataire de la présente convention s'engage à faire figurer sur tout document de communication relatif à ce projet la mention et les logos suivants :

- ce projet a été initié par [xxx] avec le soutien des partenaires financeurs suivants : xxxx. Les partenaires opérationnels nécessaires à l'existence du projet sont :
- X
- Y
- Z

Et le cartouche de communication ci-après

ARTICLE 6- RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Chaque partie garantit, conformément aux dispositions légales, les autres parties, contre tout vice caché et/ou défaut de conseil, provenant d'un défaut de conception ou de réalisation des prestations fournies et les rendant impropres à l'usage auxquelles elles étaient destinées pendant une durée d'un an à compter de leur fourniture.

Afin de faire valoir ses droits, la partie qui s'estime victime devra, sous peine de déchéance de toute action s'y rapportant, informer la partie qu'elle considère responsable, par écrit, de l'existence des vices dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de leur découverte, avec copie de cette information au porteur de projet.

Chaque partie est régulièrement assurée pour l'objet qu'elle exécute, telles que les prestations qu'elle fournit, auprès d'une compagnie d'assurance de premier plan et transmet l'attestation conforme de cette couverture d'assurance à toute partie qui en fait la demande, sous quinzaine de la réception de ladite demande.

ARTICLE 7- DECLARATION D'INDEPENDANCE RECIPROQUE

Les parties déclarent expressément qu'elles sont et demeureront, pendant toute la durée du présent contrat, des partenaires et/ou professionnels indépendants.

ARTICLE 8- COMPORTEMENT LOYAL ET DE BONNE FOI

Chaque partie s'engage à toujours se comporter vis-à-vis des autres parties, comme un partenaire loyal et de bonne foi, et, notamment, à porter sans délai à la connaissance des autres parties, tout différend ou toute difficulté qu'elle pourrait rencontrer dans le cadre de l'exécution de la présente convention constitutive ou de ses relations avec, notamment, ses donneurs d'ordres, adhérents, créanciers, clients ou co-contractant au titre des contrats accessoires.

ARTICLE 9- CESSION, SUSPENSION ET TRANSMISSION DU CONTRAT

La présente convention constitutive étant conclue en raison de la qualité des personnes signataires, en fonction de l'organisation et de la structure de chacune des parties, les droits et les obligations en résultant ne pourront être transférés par l'une des parties, sous quelque forme (et notamment, cession de fonds de commerce, apport en société, cession de titres) à quelque titre et à quelque personne que ce soit, sans l'agrément préalable des autres parties.

A titre dérogatoire, la convention constitutive peut être transférée en cas de succession de bénéficiaires du logement.

Dans un tel cas de figure le porteur du projet notifiera aux parties cette succession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ci-après « LRAR »), qui sera réputée avoir été acceptée si aucune des parties ne s'oppose à cette succession par retour de LRAR reçu par le porteur du projet au plus tard 15 jours après la réception du dernier retour recommandé de la lettre informant les parties de cette succession.

En cas de vacance locative de moins de trois mois, la convention constitutive est suspendue ; en cas de vacance locative de trois mois et plus, la convention constitutive peut être résiliée par une partie signataire.

ARTICLE 10- DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat qui prend effet à compter de la signature des présentes est conclu pour une durée de trois ans à compter de cette date.

Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction, pour de nouvelles périodes de cinq ans, à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties, signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, trois mois au moins avant l'arrivée du terme.

Sauf meilleur accord de l'ensemble des parties pour réduire le préavis, il peut être dénoncé à tout moment par chaque partie, moyennant le respect d'un préavis de six mois.

ARTICLE 11- RESILIATION ANTICIPEE POUR INEXECUTION ET EN CAS DE DECES

Le présent contrat pourra être résilié par anticipation, par l'une ou l'autre des parties, en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations y figurant et /ou de l'une quelconque des obligations inhérentes à l'activité exercée, mais aussi en cas de décès du bénéficiaire.

La résiliation anticipée interviendra un mois après une mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie défaillante, indiquant l'intention de faire application de la présente clause résolutoire expresse, restée sans effet.

Le présent contrat pourra également être résilié par anticipation en cas de liquidation ou redressement judiciaires de l'une ou l'autre des parties dans les conditions légales et réglementaires en vigueur et sous réserve, le cas échéant, des dispositions d'ordres public applicables.

ARTICLE 12- CONSEQUENCE DE LA CESSATION DE LA CONVENTION

A l'expiration de la présente convention, pour quelque cause que ce soit, chaque partie restituera immédiatement à son co-contractant l'ensemble des documents, matériels et informations communiquées lors de l'exécution de celui-ci et qui seraient leur propriété ou qui participeraient explicitement à la continuité de leur exploitation. A défaut, la partie défaillante pourrait y être contrainte, par décision de justice désignant tout mandataire ad hoc pour procéder à une telle restitution.

En raison de l'interdépendance de la présente convention constitutive et des contrats accessoires, chacune des parties reconnaît que toute sortie des engagements de la présente convention constitutive entraîne de fait l'obligation de sortie des engagements accessoires, principalement le contrat attribuant le logement et la convention de prestation de services, dans le respect des stipulations des contrats accessoires mais avec l'obligation de prévalence des conditions et délais de résiliation convenus dans la convention constitutive.

Ainsi le bénéficiaire qui dénoncerait la présente convention constitutive, s'oblige à dénoncer le contrat lui attribuant le logement consenti, comme la convention de prestation de services.

Il en est de même en cas de non-respect par le bénéficiaire des obligations des présentes. Le cas échéant, le préavis reste dû.

ARTICLE 13- MODIFICATIONS DE LA CONVENTION

La convention constitutive ne pourra être modifiée, en cours d'exécution, que d'un commun accord entre les parties, par voie d'avenant écrit, signé par chacune d'elles.

ARTICLE 14- LANGUE DU CONTRAT – DROIT APPLICABLE

De convention expresse entre les parties, la convention constitutive est, interprétée, régie et soumise au droit français.

ARTICLE 15- LITIGES

Tous les litiges auxquels la convention constitutive pourrait donner lieu, concernant tant sa validité, son interprétation, son exécution, sa résiliation, ses conséquences et suites seront soumis aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun, après échec soit d'une tentative de conciliation, soit d'une tentative de médiation.

ARTICLE 16- NULLITE PARTIELLE

L'annulation de l'une des stipulations des présentes n'entraînerait l'annulation de celle-ci dans son ensemble que pour autant que la stipulation litigieuse puisse être considérée, dans l'esprit des parties, comme substantielle et déterminante, et que son annulation remette en cause l'équilibre général de la convention. En cas d'annulation d'une des stipulations, considérée comme non substantielle, les parties s'efforceront de négocier une clause économiquement équivalente.

ARTICLE 17- ACCEPTATION DES PARTIES

Les présentes conditions de la convention constitutive du projet d'habitat inclusif sont expressément agréées et acceptées par chaque partie, qui déclare et reconnaît en avoir une parfaite connaissance, et renonce, de ce fait, à se prévaloir de tout document contradictoire et, notamment, ses propres conditions générales, qui seront inopposables dès lors qu'elles sont contraires aux présentes.

ARTICLE 18- ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins des présentes, les parties font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête de la convention constitutive. Toute modification du domicile élu devra être signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise avec récépissé aux autres parties, afin de leur être opposable.

Fait à [___], le [___] 2020, en cinq exemplaires originaux dont un pour chacune des parties.

Toutes les signatures sont précédées de la mention « *lu et approuvé* »

Le bénéficiaire
[___]

Le porteur du projet
[___]

Le propriétaire
[___]

L'intermédiaire locatif
[___]

Le prestataire de services
[___]