

**DIRECTION DES ETUDES, DE LA PROGRAMMATION
ET DU PATRIMOINE**
Service Gestion Immobilière

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'OCCUPATION DE LOCAUX
SIS 34 BOULEVARD BOUES – 13003 MARSEILLE
AU BENEFICE DE L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE 13
DES RESTAURANTS DU COEUR / RELAIS DU CŒUR DU 8 FEVRIER 2017**

ENTRE

Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par Madame Martine VASSAL, agissant en sa qualité de Présidente du Conseil Départemental, en vertu d'une délibération du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône du 2 avril 2015, ou son représentant, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Conseiller Départemental, Délégué au Patrimoine et aux Marchés Publics, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, et en l'espèce en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du ,

ci-après dénommé « **le Département** »

d'une part,

ET,

L'Association Départementale 13 des Restaurants du Cœur - Relais du Cœur des Bouches-du-Rhône, domiciliée à son siège social sis au 30 avenue de Boisbaudran, Z.I. La Delorme – 13015 Marseille, représentée par xxxxx, xxxxxxxxxxxx,

ci-après désignée par « **l'occupant** »,

d'autre part

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Le Département est propriétaire de locaux au sein d'un immeuble en copropriété sis 34A/34 B boulevard Bouès – 13003 Marseille. Les locaux du Département se situent au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'immeuble. Il s'agit d'un ensemble de bureaux, de salle de réunion, d'archives et d'un espace accueil. Six emplacements de stationnement sont situés au sous-sol.

Ces locaux ont été mis à disposition de l'Association Départementale des Restaurants du Cœur – Relais du cœur des Bouches-du-Rhône par convention d'occupation en date du 8 février 2017 afin d'y accomplir des missions d'aide aux personnes en situation de grande précarité.

Aujourd'hui, l'Association Accueil de Jour qui exerce ses activités d'accueil et d'accompagnement social en faveur des personnes en difficulté et sans domicile fixe dans le centre-ville de Marseille est dans l'obligation de regrouper ses différents sites.

Ceux-ci sont situés respectivement au 5 Place Marceau (13002), au 7 rue Consolat (13001) et au 2 boulevard de la Libération (13001).

Face à cette nécessité, le Département et les autres acteurs sociaux au titre desquels figure l'Etat (DRDJSCS) ont considéré que les locaux du boulevard Bouès représentaient une réelle opportunité de disposer d'un nouveau site unique permettant de mettre en œuvre une rationalisation de l'organisation des activités de l'Association Accueil de Jour.

Dans ce contexte, l'Association départementale 13 des Restaurants du Cœur a consenti à cette occupation partielle des locaux par l'Accueil de Jour.

Le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'occupation par l'Association Départementale 13 des Restaurants du Cœur - Relais du Cœur des locaux départementaux sis 34A /34B boulevard BOUES 13003 Marseille compte-tenu de la mise à disposition d'une partie de ces locaux à l'Association Accueil de Jour.

ARTICLE LIMINAIRE

Le terme « le preneur » est remplacé par le terme « l'occupant » pour l'ensemble des dispositions concernées de la convention d'occupation du 8 février 2017 précitée.

ARTICLE 1

L'ARTICLE 1 « DESIGNATION » du CHAPITRE I – DESIGNATION, DESTINATION, DUREE est remplacé ainsi qu'il suit :

1.1 - Les locaux

Le bien immobilier en copropriété sis au 34A/34B boulevard BOUES 13003 Marseille dans lequel se situent les locaux, propriété du Département, est composé dans sa totalité de trois corps de bâtiments accolés dénommés A, B et C :

- le **bâtiment A** comporte quatre étages sur sous-sol et rez-de-chaussée ;
- le **bâtiment B** comporte quatre étages sur sous-sol et rez-de-chaussée ;
- le **bâtiment C** comporte un étage sur sous-sol et rez-de-chaussée donnant sur l'arrière de l'immeuble. Les locaux du rez-de-chaussée ont une entrée privative au 34 A du boulevard Boués.

Dans cet ensemble immobilier, le Département est propriétaire des locaux suivants :

- **Bâtiment A** : rez-de-chaussée (101,20 m²) et 1^{er} étage (199 m²) ;
- **Bâtiment B** : sous-sol (12,60 m²), rez-de-chaussée (148 m²) et 1^{er} étage (194,50 m²) ;
- **Bâtiment C** : sous-sol (29,90 m²), rez-de-chaussée (463,50 m²) et 1^{er} étage (475 m²).

Le tout représentant une superficie de 1 623,70 m².

Ces locaux sont inscrits à l'état des biens du Département sous le numéro Abyla **13 203 009**.

Les locaux mis à disposition de l'occupant par la présente convention sont représentés sur le plan joint en annexe n°1 et sont décrits à l'article 1.3 de la présente convention.

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception, ni réserve, l'occupant déclarant connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et renonçant d'ores et déjà à élever toutes contestations concernant les surfaces indiquées ci-dessus si celles-ci sont comprises dans la limite de tolérance de plus ou moins 5%.

1.2 - Les places de stationnement

Ces places de stationnement sont inscrites à l'état des biens du Département sous le numéro Abyla **13 203 017**.

Le Département met à disposition de l'occupant quatre places de stationnement situées au sous-sol de l'immeuble pour une superficie totale de 50,10 m². Ces places sont représentées sur le plan joint en annexe n°2 et sont décrits à l'article 1.3 de la présente convention.

1.3 – Tableau de répartition des locaux et des places de stationnement.

Les locaux et les places de stationnement décrits aux articles 1.1 et 1.2 se développent et se répartissent de la manière suivante :

LOCAUX	Bâtiment A (300,20 m ²)		Bâtiment B (355,10 m ²)		Bâtiment C (968,40 m ²)		Total bâti (1623,70 m ²) Total parkings (77,50 m ²)
	Accueil de Jour	Restos du Cœur	Accueil de Jour	Restos du Cœur	Accueil de Jour	Restos du Cœur	
Sous-sol (m ²)	-	-	6,30	6,30	14,95	14,95	42,50
Sous-sol (lot)	-	-	n°55 (1/2)	n°55 (1/2)	n°20 (1/2) et 23 (1/2)	n°20 (1/2) et 23 (1/2)	
Places de stationnement	-	-	n°54	n° 52 et 53	n°24	n°21 et 22	(77,50)
RDC (m ²) Hall commun et parties communes	14,60	14,60	36	36	18,50	18,50	138,20
RDC (lots)	n°41 (1/2)	n°41 (1/2)	n°66 (1/2)	n°66 (1/2)	n°25 (partiel)	n°25 (partiel)	
Total RDC commun (m²)	29,20		72		37		
RDC (m ²)	0	72	0	76	0	426,50	574,50
RDC (lots)		n°40		n°65		n°25 (partiel) et n°26	
Total RDC	101,20		148		463,50		712 ,70
1 ^{er} étage (m ²)	199	0	194,50	0	475	0	868,50
1 ^{er} étage (lot)	n°42		n°67		n°27 et n°28		
CLE DE REPARTITION PAR BATIMENT (y compris parkings)	71,15%	28,85%	62,81%	37,19%	52,08%	47,92%	
TANTIEMES GENERAUX DE COPROPRIETE	721,50	287,50	811	426	1784,50	1629,50	5660

ARTICLE 2

L'ARTICLE 2 – DESTINATION du CHAPITRE I – DESIGNATION, DESTINATION, DUREE est modifié ainsi qu'il suit :

Il est ajouté en fin d'article les dispositions suivantes :

Chef d'établissement

« Il est expressément indiqué que l'immeuble départemental du 34A/34B du boulevard BOUES (13003) à Marseille est classé en 5^{ème} catégorie de type W.

A ce titre, le nombre maximal de personnes pouvant être accueilli est de 200 personnes.

Compte-tenu de l'occupation partagée des locaux, propriété du Département, de l'immeuble du 34A/34B boulevard Bouès par l'occupant d'une part et par l'Association Accueil de Jour d'autre part, l'occupant accepte expressément que l'Association Accueil de Jour soit désigné chef d'établissement pour l'ensemble de ces locaux.

L'occupant s'engage à ce titre à respecter toutes les consignes de sécurité imposées par ledit chef d'établissement.

A ce titre, l'Association Accueil de Jour se rapprochera en tant que de besoin de l'Association Départementale 13 des Restaurants du Cœur afin d'organiser la mise en œuvre de ses attributions en sa qualité de chef d'établissement. »

Hall commun

L'association Accueil de Jour assure un accueil du public tous les jours (y compris les dimanches et jours fériés) de 7h30 à 17h00 en continu.

Dans la limite du créneau horaire précité, l'association Accueil de Jour disposera de l'accès et de l'usage du hall d'entrée dans le cas où l'occupant n'est pas présent : il s'agit des samedis, dimanches et jours fériés mais aussi de toutes autres plages horaires en semaine au cours desquelles l'occupant viendrait à ne pas ouvrir ses services.

Le reste de l'article est sans changement.

ARTICLE 3 DUREE

Le présent avenant prend effet à la date de sa signature et pour une durée égale à celle restant à courir au titre de la convention d'occupation initiale du 2 février 2017 et selon les mêmes modalités de renouvellement par tacite reconduction.

ARTICLE 4

L'ARTICLE 4 – REDEVANCE DU CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES est remplacé ainsi qu'il suit :

L'occupation des locaux est consentie à titre gratuit compte tenu des missions à caractère d'intérêt général de l'occupant. Dans ces conditions, l'Association Départementale 13 des Restaurants du Cœur - Relais du Cœur des Bouches-du-Rhône valorisera dans ses comptes le montant annuel de l'avantage en nature ainsi consenti qui est évalué à 67 103 € pour les locaux (664,85 m²) et à 2 880 € pour les quatre places de stationnement.

Ces montants seront révisés chaque année par l'occupant sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) de l'INSEE ; le trimestre de référence est celui du 2^{ème} trimestre 2018 (1699) paru au JO du 20 septembre 2018.

ARTICLE 5

L'ARTICLE 5– CHARGES DE FONCTIONNEMENT DU CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES est remplacé ainsi qu'il suit :

5.1 - Au titre des charges locatives et des charges communes

L'occupant supportera l'intégralité des charges locatives portant sur les locaux et places de stationnement mis à sa disposition.

Par ailleurs, l'occupant devra rembourser, une fois par an au Département, la quote-part des charges afférentes aux locaux et places de stationnement objet de la présente convention et portant sur les prestations réalisées par le Département à savoir les contrats d'entretien et de vérifications périodiques réglementaires des équipements techniques communs départementaux (centrale SSI ; chauffage ; portes et portails, sans que cette liste ne soit exhaustive). La quote-part sera calculée sur la base de la clé de répartition indiquée à l'article 1.3 du présent avenant.

Pour les charges récupérables portant sur les parties communes de l'immeuble, la quote-part des charges sera calculée suivant la clé de répartition indiquée à l'article 1.3 du présent avenant et sur la base de la reddition annuelle des charges générales et spéciales de l'année concernée effectuée par le syndic de copropriété et adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires.

5.2 - Au titre des prestations et fournitures individuelles

L'occupant fera son affaire personnelle de la souscription de tout contrat n'ayant pas un caractère collectif.

S'agissant des contrats d'abonnement d'électricité et de gaz, il est indiqué que les locaux mis à disposition de l'occupant ne sont pas pourvus de compteurs individuels.

Aussi, dans l'attente de l'installation desdits compteurs individuels par le Département, les frais afférents aux consommations d'électricité et de gaz de l'occupant seront à titre purement transitoire calculés sur la base de la clé de répartition figurant à l'article 1.3 du présent avenant.

Dès l'installation des compteurs individuels effectuée, l'occupant s'engage à souscrire directement les contrats d'abonnement d'électricité et de gaz.

Cela étant, les fournitures de fluides des locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol faisant l'objet d'une occupation partagée entre l'occupant et l'Association Accueil de Jour qui rend impossible de ce fait une souscription de contrats individuels par les occupants, les frais afférents à ces fluides seront partagés par le Département entre lesdits occupants suivant les clés de répartition de l'article 1-3 précité.

Par ailleurs, l'occupant s'engage à souscrire également directement tous les autres contrats d'abonnement individuels qui pourraient lui incomber en sa qualité d'occupant.

Les frais d'entretien et de réparation sont détaillés au chapitre 4.

5.3 – Modalités de règlement

L'occupant s'oblige à régler au Département le remboursement des charges prévues à l'article 5 de la présente convention annuellement et à terme échu.

Pour ce faire, le Département émettra les titres de recettes correspondants auprès de l'occupant suivant les références suivantes :

Association Départementale 13 des Restaurants du Cœur - Relais du Cœur dont le numéro SIRET est 52181031700029 et dont le siège social est situé au 30 avenue de Boisbaudran, Z.I La Delorme 13015 Marseille.

ARTICLE 6

L'alinéa 2 de l'ARTICLE 6 « CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES » est remplacé ainsi qu'il suit :

« Il devra en outre rembourser annuellement au Département, s'il y a lieu, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres calculées sur la base de la clé de répartition figurant à l'article 1-3 du présent avenant.

ARTICLE 7 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux ayant déjà été effectué avec l'occupant lors de la convention d'occupation initiale du 2 février 2017, il n'y a pas lieu d'en prévoir un nouveau.

ARTICLE 8

L'ARTICLE 11 - TRAVAUX du CHAPITRE IV – LES TRAVAUX est modifié ainsi qu'il suit :

11.1 – Travaux à l'initiative de l'occupant :

Il est ajouté en fin d'article l'alinéa suivant :

« Il est précisé que le Diagnostic Technique Amiante (DTA) des locaux concernés est joint en annexe n°4 de la présente convention ».

11.4 Travaux dus par l'occupant :

11.4.1 – Dispositions générales

Il est ajouté en fin d'article l'alinéa suivant :

« Par ailleurs, le Département prendra à sa charge les contrats d'exploitation et de maintenance ainsi que les vérifications périodiques réglementaires des équipements et installations techniques des locaux de l'immeuble lui appartenant (hors équipements communs de l'immeuble relevant du syndic de copropriété) : centrale SSI, ventilation et climatisation, chauffage, équipements automatiques type portails sans que cette liste ne soit exhaustive ».

Le coût de ces prestations sera répercuté sur l'occupant dans les conditions fixées à l'article 5-1 du présent avenant.

ARTICLE 9

L'ARTICLE 15 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX du CHAPITRE V – AUTRES OBLIGATIONS est modifié ainsi qu'il suit :

15.1 - Destruction totale

L'article 15.1 – Destruction totale est remplacé ainsi qu'il suit :

« Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans que l'occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité».

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le Département en l'Hôtel du Département 52 avenue de Saint-Just – 13256 Marseille cedex 20,
- l'occupant en son siège social situé 30 avenue de Boisbaudran, Z.I. La Delorme – 13015 Marseille.

Fait en 2 exemplaires à MARSEILLE, le

LE DEPARTEMENT

L'OCCUPANT

**Le Conseiller départemental
Délégué au Patrimoine
& aux Marchés Publics**

**Lxx Présidentxx
de l'Association Départementale 13
des Restaurants du Cœur – Relais du Coeur**

Jean-Marc PERRIN

Annexes jointes à la convention :

- n°1 : plan des locaux mis à disposition
- n°2 : parkings au sous-sol
- n°3 : règlement de copropriété
- n° 4 : Diagnostic Technique Amiante