

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 280

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU-RHONE**

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 16 Décembre 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN

OBJET

Convention à intervenir entre le Département et l'Association Départementale 13 des Restaurants du Cœur - Relais du Cœur pour l'occupation de locaux sis 34A - 34B boulevard Bouès 13003 Marseille.

**Direction Générale Adjointe de l'Équipement du Territoire
Direction des Études, de la Programmation et du Patrimoine
04 13 31 25 53**

PRESENTATION

Le Département est propriétaire de locaux à usage de bureau, d'une surface de 1624 m², au sein d'un immeuble en copropriété sis 34 A/34 B boulevard Bouès – 13003 Marseille.

Cet immeuble a été construit en 1967 et est élevé sur 4 étages. Il comprend un rez-de-chaussée ainsi qu'un 1er étage à usage de bureaux et 3 étages à usage d'habitation.

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.

Ce bien est aujourd'hui vacant. Aussi, l'Association Départementale 13 des Restaurants du Cœur – Relais du cœur des Bouches-du-Rhône a sollicité le Département pour l'occupation de ces locaux afin d'y accomplir des missions d'aide aux personnes en situation de grande précarité, notamment pour des actions dédiées aux sans abris. Cet accueil fonctionnerait de 9h00 à 17h00 en continu, du lundi au vendredi et prévoit de recevoir une centaine de personnes au minimum par jour.

Compte tenu du caractère d'intérêt général de l'action proposée par l'Association, le Département a envisagé de répondre favorablement à sa demande.

OBJET

Le présent rapport a pour objet de vous soumettre le projet de convention d'occupation ci-joint, à intervenir entre l'Association Départementale des Restaurants du Cœur – Relais du cœur des Bouches-du-Rhône et le Département, pour l'occupation de locaux situés 34 A/34 B boulevard Bouès – 13003 Marseille.

Les conditions principales de la convention précitée sont les suivantes :

- La convention est consentie pour une durée de 1 an à compter de la date de sa signature, renouvelable par tacite reconduction dans la limite de 10 fois.
- Cette occupation sera consentie à titre gratuit. L'Association valorisera dans ses comptes le montant de l'avantage consenti qui est évalué à 160 510 € annuels, soit 7% de la valeur vénale de l'immeuble qui est de 2 293 000 € selon l'avis des Domaines du 1^{er} septembre 2015.
- L'Association supportera l'intégralité des charges locatives. Concernant les charges relevant de la copropriété, ces dernières lui seront répercutées une fois par an par le Département, pour la part récupérable, à l'issue de la reddition annuelle des comptes adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires.
- Les parties ont la possibilité de mettre fin à cette convention par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois au moins avant le terme de l'échéance.

INCIDENCES FINANCIERES

La recette correspondant aux charges sera imputée au budget départemental, ligne 75-0202-752 (10267).

PROPOSITIONS

Compte tenu de ces précisions, il vous est demandé de bien vouloir :

- approuver les termes de la convention, à intervenir entre le Département et l'Association Départementale des Restaurants du Cœur – Relais du cœur des Bouches-du-Rhône, portant sur l'occupation de locaux situés 34 A/34 B boulevard Bouès – 13003 Marseille,
- m'autoriser à signer ce document, dont le projet est joint au présent rapport, ainsi que tout autre acte ultérieur pouvant s'y rapporter dans la mesure où celui-ci n'entraîne pas de modifications substantielles aux dispositions de la convention initiale.

Au bénéfice de ces considérations et sur proposition de Monsieur le Délégué au Patrimoine et aux Bâtiments Départementaux, je vous serais très obligée de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL

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

**PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION
DE LOCAUX SIS 34 BOULEVARD BOUES – 13003 MARSEILLE
AU BENEFICE DE
L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE 13
DES RESTAURANTS DU COEUR / RELAIS DU COEUR**

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 Bâtiments Départementaux, 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 son Président, Monsieur Bernard NOS,

ci-après désignée par « **le preneur** »,

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 34 A/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.

Ce bien est actuellement vacant. Aussi, l'Association Départementale des Restaurants du Cœur – Relais du cœur des Bouches-du-Rhône a sollicité le Département pour l'occupation de ces locaux afin d'y accomplir des missions d'aide aux personnes en situation de grande précarité, notamment pour des actions dédiées aux « Gens de la Rue ».

En effet, cette association a pour objet d'aider et d'apporter, sur le territoire des Bouches-du-Rhône une assistance bénévole aux personnes en difficulté, en luttant contre la pauvreté et l'exclusion, notamment dans le domaine alimentaire par la distribution de denrées, et d'une manière générale par toute action d'insertion dans la vie sociale et l'activité économique.

Il est précisé que cet accueil fonctionnera de 9h00 à 17h00 en continu, du lundi au vendredi.

Compte tenu du caractère d'intérêt général de l'action proposée, le Département a envisagé de répondre favorablement à cette demande.

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation des locaux départementaux dont la désignation figure à l'article 1 ci-dessous.

CHAPITRE I – DESIGNATION, DESTINATION, DUREE

ARTICLE 1 : DESIGNATION

1.1 - Les locaux

Le Département met à disposition du preneur des locaux d'une surface de 1624 m² à usage de bureaux, au sein d'un immeuble en copropriété sis 34 A/34 B boulevard Bouès – 13003 Marseille. Les locaux sont représentés sur le plan joint en annexe n°1.

Les locaux mis à disposition se développent de la façon suivante :

Immeuble 34 boulevard Bouès	BTA Surface (m ²)	BTB Surface (m ²)	BTC Surface (m ²)	Total m ²
Sous-sol		12,6	29,9	42,50
RDC	101,2	148	463,5	712,70
1er étage	199	194,5	475	868,50

Total m ²	300,20	355,10	968,40	1623,70
----------------------	--------	--------	--------	---------

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception, ni réserve, l'association 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

Le Département met à disposition du preneur 6 places de stationnement situées au sous-sol de l'immeuble. Ces places sont représentées en gris sur le plan joint en annexe n°2. Ces places portent les n° suivants : 21, 22, 24, 52, 53, 54.

ARTICLE 2 – DESTINATION

Les locaux et les places de stationnement sont destinés à accueillir l'Association Départementale des Restaurants du Cœur – Relais du cœur des Bouches-du-Rhône dans le cadre de ses missions décrites en préambule.

En aucun cas, le preneur ne pourra céder son droit à occupation, ni sous-louer, ni domicilier même gratuitement un tiers, dans tout ou partie des locaux mis à sa disposition par la présente.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Pendant toute la durée de l'occupation, il s'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés, injonctions administratives et à exécuter ou faire exécuter tous travaux en résultant, le tout de manière à ce que le Département ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le preneur s'engage à respecter la destination des locaux telle que fixée au règlement de copropriété de l'immeuble du 3 avril 2000, joint en annexe n°3 à la présente convention.

Le preneur s'interdit de faire dans les locaux tout acte de production industrielle ou artisanale ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toute vente aux enchères.

ARTICLE 3 – DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de 1 an à compter de la date de sa signature, renouvelable par tacite reconduction dans la limite de 10 fois.

CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 4 – REDEVANCE

L'occupation des locaux est consentie à titre gratuit compte tenu des missions à caractère d'intérêt général du preneur. Dans ces conditions, l'Association Départementale 13 des Restaurants du Cœur - Relais du Cœur des Bouches-du-Rhône revalorisera dans ses comptes le montant de l'avantage ainsi consenti qui est évalué à 160 510 €.

ARTICLE 5 – CHARGES DE FONCTIONNEMENT

5.1 - au titre des charges locatives et des charges relevant de la copropriété

L'association supportera l'intégralité des charges locatives. Par ailleurs, le preneur devra rembourser, une fois par an au Département, la quote-part des charges récupérables inhérentes à la gestion de la copropriété et résultant de la reddition annuelle des charges adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires.

5.2 - au titre des prestations et fournitures individuelles

Le preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tout contrat n'ayant pas un caractère collectif. Il devra souscrire directement tous les contrats d'abonnement sans que la liste soit limitative, pour la fourniture de l'électricité, du gaz et du téléphone.

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

ARTICLE 6 – CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES.

Le preneur devra satisfaire à toutes contributions et charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Département ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières.

Il devra en outre rembourser 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 qui feront l'objet d'un titre de recettes payable dans les deux mois qui suivent son émission, au vu des pièces justificatives.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

Le preneur devra souscrire pour des montants suffisants et en rapport avec l'activité développée dans les locaux, les polices suivantes :

Une police d'assurance RESPONSABILITE CIVILE garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers, du fait de l'exercice de ses missions,

Une police d'assurance DOMMAGES AUX BIENS garantissant la totalité des locaux et les places de parking.

Devra également être prévue la couverture des bris de glaces survenant dans les locaux mis à disposition.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'assurance de ses biens propres.

Le preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de la présente convention, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Département, à la première réquisition de sa part et, pour la première fois, lors de la signature de la présente convention.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Département au lieu et place de matériel, d'objets et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie au Département de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le preneur devra déclarer immédiatement au Département tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le preneur s'engage

à aviser le Département par lettre recommandée avec accusé de réception de toute cause de risques aggravants.

CHAPITRE III – ETAT DES LIEUX D’ENTREE, **CONDITIONS DE JOUISSANCE**

ARTICLE 8– ETAT DES LIEUX D’ENTREE

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties dans le mois qui suit la signature de la présente convention. Il pourra être effectué par huissier si l'une des parties le souhaite. Dans ce cas, les frais seront supportés par moitié entre les parties.

Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé et notamment si le preneur faisait défaut, les locaux seront considérés comme étant en parfait état d'entretien et de réparation de toute nature.

ARTICLE 9 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur devra user de la chose occupée dans le cadre d'une gestion paisible et raisonnable.

Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété joint en annexe n°3 et prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

Il entretiendra constamment les biens occupés pendant toute la durée de la convention en bon état de réparation et d'entretien. Il avisera le Département, aussitôt qu'elles se produiront, de toutes dégradations qui pourront survenir dans les lieux, quelle qu'en soit la cause.

Le preneur ne devra modifier la distribution des lieux, ni effectuer des constructions, ou démolitions sans l'autorisation préalable du Département.

Hors installation de chauffage, le preneur s'interdit d'introduire dans les locaux des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

Le preneur ne pourra faire aucune réclamation du fait de suppression temporaire ou réduction de services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage etc... par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grèves ou toutes autres causes et ce quelle qu'en soit la durée.

Il s'interdit d'utiliser tout appareil bruyant, dangereux ou incommodant et d'avoir des animaux, même domestiques, qui puissent être nuisibles ou désagréables aux voisins.

Aucune émanation malodorante ne devra provenir des locaux.

CHAPITRE IV – LES TRAVAUX

ARTICLE 10 - VISITE DES LOCAUX

Le preneur laissera le Département, son représentant, son architecte ou bureau d'étude technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux occupés, chaque fois que cela paraîtra utile.

ARTICLE 11 – TRAVAUX

11.1 - Travaux à l'initiative du preneur

Le preneur ne pourra effectuer dans les locaux des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans lesdits locaux, aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Département.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études désigné par le Département et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Le preneur s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les lieux mis à disposition, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante.

Le preneur fera son affaire personnelle et exclusive de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantir le Département de tous éventuels recours ou réclamations.

11. 2 - Travaux à l'initiative du Département

Le preneur devra souffrir tous travaux notamment de modification, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration et autres, que le Département jugerait nécessaire de faire exécuter en cours d'occupation sur l'immeuble même si celui-ci devient temporairement inaccessible, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, quelles qu'en soient la nature et la durée.

11. 3 - Travaux à l'initiative de tiers

Le preneur supportera sans indemnité de la part du Département tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne à son exercice.

11. 4 - Travaux dus par le preneur

11.4.1 – Dispositions générales

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux et à ses frais, pendant le cours de la convention, tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives. La liste de ces dépenses est fixée de manière analogue à celle annexée aux décrets modifiés n°87-712 et 87-713 du 26 août 1987

Il remboursera de même au Département le coût de tous travaux de quelque nature ou importance qu'ils soient, y compris de réfection ou de remplacement, qui seraient effectués par le Département au lieu et place du preneur pour pallier la carence de celui-ci.

Le preneur répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers. Il ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Département de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux.

11.4.2 - Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Le preneur fera son affaire personnelle, pendant toute la durée de l'occupation, de la mise en conformité des locaux et de leur maintien permanent en conformité à toutes les réglementations administratives et de police applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment à la réglementation relative aux établissements recevant du public.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés de sorte que le Département ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objet de

la présente convention du fait de l'activité du preneur, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le preneur qui s'y oblige.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Département ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Les travaux effectués ou dus par le preneur seront soumis au contrôle du Département.

ARTICLE 12 – DEVENIR DES TRAVAUX

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le preneur, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, deviendront, à la fin de la présente convention, la propriété du Département sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au Département d'exiger, au départ du preneur et à ses frais, la remise en l'état initial des locaux pour les travaux qui auraient été autorisés ou non par lui.

Le preneur s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Département sans l'accord de ce dernier.

CHAPITRE V – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 13 – RESILIATION

Le non-respect d'une de ces clauses entraînera la résiliation d'office de la présente convention à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure.

En toute hypothèse, le Département se garde le droit de résilier le présent contrat sans versement d'aucune indemnité afin de récupérer les locaux pour cause d'utilité publique afin d'y installer ses services ou en cas de vente des dits locaux. Il en avisera le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de six mois à compter de la date de réception dudit courrier.

En cas de volonté de résiliation de la convention par le preneur, celui-ci devra prévenir le Département moyennant un préavis de six mois, adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 14 – RESTITUTION DES LOCAUX

Six mois avant l'expiration de la présente convention, le preneur devra informer le Département par courrier recommandé avec accusé de réception, de ses intentions de demeurer dans les locaux ou préciser la date de son déménagement.

14.1 - Etat des lieux de sortie

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration de la présente convention, restituer les locaux en parfait état.

Il sera procédé à un état des lieux de sortie contradictoire qui, à la demande du Département, pourra être effectué par huissier ; les frais seront supportés par moitié entre les parties.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties se tiendra au plus tard le jour de l'expiration de la présente convention.

14.2 - Travaux de sortie

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du preneur se révélaient nécessaires, celui-ci devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Département, par lettre recommandée avec accusé de réception, des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

En cas de silence du preneur à l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Département ne pourront plus être contestés par le preneur et seront réputés acceptés par lui.

Le Département émettra à l'encontre du preneur un titre de recette correspondant au montant des travaux de remise en état.

ARTICLE 15 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX

15.1 - Destruction totale

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, les obligations du preneur au titre des locaux décrits dans la présente convention continuent à courir jusqu'à règlement du préjudice subi.

15.2 - Destruction partielle

Si les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement de parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à cent quatre-vingt jours selon l'architecte du Département et, le cas échéant, sous réserve des dires d'expert, après que le preneur aura effectué toutes diligences auprès de son assurance pour régler les conséquences du sinistre, la convention pourra être résiliée par le preneur ou par le Département par lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité pour perte de jouissance au profit du preneur, et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Département ou du dire d'expert.

ARTICLE 16 – 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,
- le preneur en son siège situé 30 avenue de Boisbaudran, Z.I. La Delorme – 13015 Marseille.

Fait en 2 exemplaires à MARSEILLE, le

LE PRENEUR

LE DEPARTEMENT

**Pour L'Association Départementale 13
des Restaurants du Cœur - Relais du
Cœur des Bouches-du-Rhône**

Le Président

**Pour le Département
des Bouches-du-Rhône**

**Le Délégué au Patrimoine et
aux Bâtiments Départementaux**

Bernard NOS

Jean-Marc PERRIN

Annexes jointes à la convention :

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