

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU RHONE**

Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine  
Service Gestion Immobilière  
04.13.31.25.79

**RÉUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 5 AVRIL 2019  
SOUS LA PRÉSIDENCE DE MME MARTINE VASSAL  
RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN**

**OBJET : Convention d'occupation précaire entre le Département et l'association Synergie Family portant sur des locaux sis 85 avenue des Poilus 13013 Marseille.**

---

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, sur proposition de Monsieur le Délégué au Patrimoine, soumet à la Commission permanente le rapport suivant :

Le département est propriétaire d'un bien immobilier sis 85, avenue des Poilus à Marseille 13<sup>ème</sup>, composé d'un bâtiment d'un étage sur rez-de-chaussée situé en fond de parcelle, et d'un chalet.

L'association Synergie Family, structure à caractère social, est titulaire d'une délégation de service public attribuée par la ville de Marseille pour la Maison pour Tous Les Olives/ La Marie située au 85 avenue des Poilus 13013 Marseille et ce, pour une période du 8 juin 2018 au 31 mai 2024.

Dans ce contexte, l'association Synergie Family a sollicité le Département afin d'obtenir l'autorisation d'occuper le chalet départemental précité ainsi que le terrain attenant afin de lui permettre d'assurer ses missions d'accueil auprès des usagers et en particulier des jeunes, dans les meilleures conditions.

Afin de répondre à cette demande et compte tenu de la vocation sociale des missions exercées par l'association Synergie Family, le Département a autorisé cette dernière à occuper le chalet d'une superficie totale de 61 m<sup>2</sup> et le terrain situé devant ce local d'une superficie de 400 m<sup>2</sup> environ par convention d'occupation temporaire du 10 octobre 2018 pour une durée de six mois.

L'occupation des locaux par l'association Synergie Family se poursuivant à l'issue de cette période, le présent rapport a pour objet de soumettre à votre approbation le projet de convention d'occupation à titre gratuit (hors charges) ci-annexé à intervenir entre le Département et l'association précitée.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer à la Commission permanente de prendre la délibération ci-après.

**Signé  
La Présidente du Conseil départemental**

**DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE**

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

**CONVENTION  
D'OCCUPATION PRECAIRE**

Entre

Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par Madame Martine VASSAL, agissant en sa qualité de Présidente, 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 Synergie Family, domiciliée au 280, boulevard Mireille Lauze, 13010 Marseille, représentée par son Président, Monsieur David ROBERT,

Ci-après dénommée " l'association occupante"

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :



## **PREAMBULE**

Par acte en date des 12 et 19 décembre 1994, le département est devenu propriétaire d'un bien immobilier sis 83-85, avenue des Poilus à Marseille 13<sup>ème</sup>, composé d'un bâtiment d'un étage sur rez-de-chaussée situé en fond de parcelle, et d'un chalet sur cour.

L'association Synergie Family, structure à caractère social, est titulaire d'une délégation de service public attribuée par la ville de Marseille pour la Maison pour Tous Les Olives/ La Marie située au 85 avenue des Poilus 13013 Marseille et ce, pour une période du 8 juin 2018 au 31 mai 2024.

Dans ce contexte, l'association Synergie Family a sollicité du département l'autorisation d'occuper le chalet départemental précité ainsi que le terrain attenant afin de lui permettre d'assurer ses missions d'accueil auprès des usagers et en particulier des jeunes dans les meilleures conditions.

Afin de répondre à cette demande et compte tenu de la vocation sociale des missions exercées par l'association Synergie Family, le département a autorisé cette dernière à occuper les lieux ci-après désignés par convention d'occupation temporaire du 10 octobre 2018 d'une durée de six mois. Cette occupation se poursuivant à l'issue de cette durée, il convient d'établir une nouvelle convention d'occupation entre le département et l'association Synergie Family.

Il est précisé que l'adresse des bureaux administratifs de l'association Synergie Family est la suivante : 10 rue Xavier PROJIN 13004 Marseille.

## **ARTICLE 1 – DESIGNATION**

Le bien, objet des présentes, dépend d'un immeuble situé sur la commune de Marseille 13<sup>ème</sup>, 83-85, avenue des Poilus (quartier des Olives, parcelle section K n°138 ; IP 13213028).

Il s'agit d'un chalet d'une superficie totale de 61 m<sup>2</sup> et du terrain situé devant ce local d'une superficie de 400 m<sup>2</sup> environ. Un plan de situation figure en annexe n°1 de la présente convention.

A la demande de l'association occupante, une place de stationnement dans la grande cour est également mise à sa disposition dans le cadre de son partenariat avec la halte-garderie itinérante Bébé Car de la ville de Marseille, tous les mardis matin de 9h à 12h.

Le véhicule concerné est de type Jumper Citroën (immatriculation : 5715ZC13).

## **ARTICLE 2 – OBJET**

Les biens mis à disposition, désignés à l'article 1 de la présente convention, sont affectés exclusivement aux missions dévolues à l'association occupante telles qu'elles sont décrites dans le préambule de la présente convention.

Dans ce cadre, l'association occupante met en œuvre un projet social répondant aux besoins de la population, en particulier l'accueil collectif de mineurs et l'organisation de permanences sociales ainsi que de nouvelles activités en lien avec le volet social.

## **ARTICLE 3 – DUREE**

La présente convention est consentie pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019.

A l'issue de la période initiale d'un an, elle pourra être reconduite chaque année par tacite reconduction dans la limite de dix (10) fois.

L'utilisation des locaux prendra fin automatiquement à la date où le département sera avisé de la cessation d'activité exercée par l'association occupante.

## **ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX**

L'association occupante a pris les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvaient au moment de son entrée dans les lieux.

A cet égard, un état des lieux d'entrée ayant déjà été établi entre le département et l'association occupante en date du 10 octobre 2018 lors de la convention d'occupation temporaire initiale (annexe n°2) il n'y a pas lieu d'en prévoir un autre.

Il est expressément convenu entre les parties que les locaux concernés constituent un établissement recevant du public (ERP) de 5<sup>ème</sup> catégorie.

Les contrats d'entretien et vérifications périodiques réglementaires des différents équipements techniques sont à la charge de l'association occupante en sa qualité d'exploitante et de chef d'établissement.

Un état des lieux de sortie sera établi conjointement par les parties.

## **ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES**

15-1 Redevance.

Compte tenu de sa vocation sociale, cette mise à disposition temporaire est consentie à titre gratuit. Cet avantage en nature sera valorisé par l'association occupante dans les résultats de son exercice comptable pour un montant annuel total de 5 600 €, charges locatives en sus.

Ce montant sera révisé annuellement par l'association occupante sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC); l'indice de référence étant celui du 3ème trimestre 2018 (1733) publié au JO du 20 décembre 2018.

15-2 Charges locatives

Il est expressément mentionné que l'association occupante prendra à sa charge les prestations accessoires liées à ses consommations de fluides (électricité, eau, gaz).

Néanmoins, pour ses consommations électriques, cette prise en charge directe par l'association occupante ne sera effective qu'à compter de l'installation par le département d'un compteur individuel.

A cette fin, le département s'engage à informer immédiatement l'association occupante de cette installation et cette dernière s'engage à souscrire également immédiatement un contrat d'abonnement auprès du fournisseur de son choix et à acquitter directement ses factures de consommations.

Dans l'attente de l'installation du compteur électrique individuel précité, l'association occupante s'engage à acquitter auprès du département les sommes qui lui seront réclamées par ce dernier selon le prorata de la surface occupée par elle soit 20% du montant des factures.

Cette clé de répartition sera également appliquée pour les consommations d'eau et de gaz de l'association occupante en l'absence de compteurs individuels.

A cette fin, un titre de recette unique sera émis annuellement par le département au vu des factures établies par les fournisseurs du département portant sur la période concernée.

## **ARTICLE 6 – CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le bien destiné à l'association occupante est strictement affecté aux missions qui lui sont imparties ainsi qu'aux opérations d'intérêt général qu'elle soutient.

Les droits attachés à la présente autorisation ne pourront en aucun cas être transférés à un quelconque service public ou privé qui pourrait être appelé à s'y substituer.

Dans le cas où le service viendrait à disparaître par fusion, suppression ou transformation, la présente autorisation sera résiliée sans indemnité ni préjudice.

En aucun cas, l'association occupante ne pourra céder son droit à occupation, ni sous-louer, ni domicilier même gratuitement un tiers, dans tout ou partie des locaux et de la parcelle mis à sa disposition par la présente.

Les locaux sont destinés exclusivement à l'usage mentionné à l'article 2 de la présente convention.

Dans ce cadre, il est expressément convenu entre les parties que le véhicule de la halte-garderie itinérante Bébé Car bénéficie d'un emplacement de stationnement tel que visé à l'article 1 de la présente convention.

Afin de permettre au véhicule de Bébé Car de bénéficier d'un raccordement électrique nécessaire à son fonctionnement, une borne électrique extérieure adaptée a été installée par le département.

L'association occupante s'engage à informer immédiatement le département de toute difficulté ou de tout dysfonctionnement qui surviendrait dans le cadre de cette installation en début de convention et pendant toute la durée de la convention.

L'association occupante 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, l'association occupante s'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés et injonctions administratives, le tout de manière à ce que le département ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

L'association occupante s'interdit de faire dans les locaux et parcelle tout acte de production industrielle ou artisanale ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toute vente aux enchères.

## **ARTICLE 7 – ASSURANCES**

L'association occupante fera assurer la chose utilisée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont elle doit répondre en sa qualité d'occupante, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les vols et les risques de toutes natures liés à l'occupation ainsi que le recours des voisins et des tiers.

De la même manière, elle devra faire assurer le matériel, les équipements et le mobilier dont elle a la garde à quelque titre que ce soit.

Par ailleurs, l'occupante s'engage à renoncer à tout recours contre le département si des vols, des accidents de la circulation, des actes délictueux ou criminels étaient commis pendant sa présence sur les lieux, ainsi qu'en cas d'interruption ou de pannes liées à l'eau, au gaz, à l'électricité, aux télécommunications ou à tout autre élément d'équipement.

En outre, l'association occupante devra communiquer au département l'attestation d'assurance garantissant le véhicule de la halte-garderie itinérante Bébé Car des conséquences dommageables matérielles et corporelles dont il pourrait être à l'origine.

## **ARTICLE 8 – CONDITIONS GENERALES**

L'association occupante devra user de la chose occupée dans le cadre d'une gestion raisonnable.

Elle aura à sa charge l'entretien courant et les menues réparations telles que prévues par le décret n° 87-712 modifié du 26 août 1987.

L'association occupante répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de l'occupation à moins qu'elle ne prouve qu'elles aient eu lieu dans un cas de force majeure. Elle répondra des détériorations et des dommages faits ou occasionnés par les tiers introduits par elle, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du code civil.

L'association occupante supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite des dégradations de son fait ou de celui de son personnel ou du public qu'elle accueille.

L'association occupante prendra toutes les dispositions pour veiller au respect du site et fera appliquer les mesures de sécurité qui s'imposent.

La présente autorisation est strictement personnelle, elle exclut toute sous-occupation sauf autorisation écrite préalable du département.

## **ARTICLE 9 – RESILIATION ET FIN D’OCCUPATION**

La présente autorisation sera résiliée de plein droit en cas de non-respect de ses clauses.

L’association occupante pourra demander la résiliation de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d’un préavis de trois mois à compter de la date de réception de ladite lettre.

Le département se réserve la possibilité de mettre fin à la présente convention pour quelque motif que ce soit suivant les mêmes formes et délai.

## **ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l’exécution des présentes et de tout acte extrajudiciaire, le département élit domicile en l’Hôtel du Département, 52 avenue de Saint-Just, à Marseille et l’association occupante, au 280, boulevard Mireille Lauze, 13010 Marseille.

Fait à Marseille le \_\_\_\_\_, en deux exemplaires.

Pour le département des Bouches-du-Rhône  
Le Conseiller départemental des Bouches du  
Rhône  
Délégué au Patrimoine & aux Marchés  
Publics

Jean-Marc PERRIN

Pour l’association occupante  
Le Président de l’association  
Synergie Family

David ROBERT

Annexe n°1 : plan de situation.

Annexe n°2 : état des lieux d’entrée du 10/10/2018