

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU RHONE**

Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Gestion Immobilière
125,79

**RÉUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 20 SEPTEMBRE 2019
SOUS LA PRÉSIDENTE DE MME MARTINE VASSAL
RAPPORTEUR(S) : M. MAURICE REY**

OBJET : Convention d'occupation avec l'association Energie Solidaire 13 portant sur un local sis dans l'ensemble immobilier "Coeur Duranne" 385, avenue Augustin Fresnel, 13080 Aix-en-Provence à destination d'un Club seniors.

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

En application de la délibération de la Commission permanente du 19 octobre 2018, le Département a acquis par acte notarié du 19 février 2019 un local en copropriété au sein de l'ensemble immobilier dénommé "Cœur Duranne" situé 385, avenue Augustin Fresnel 13080 Aix-en-Provence.

Le quartier de la Duranne en plein essor accueille une population jeune mais également une population de seniors qui ne dispose pas à ce jour de lieu d'échanges et qui pourrait se sentir de ce fait isolée ; l'association Energie Solidaire 13 (ES13) en a par ailleurs souhaité l'implantation.

Dans ce cadre, l'association ES13 a fait part au Département de son vif intérêt pour ce local d'une superficie de 154,46 m² situé en rez-de-chaussée sur un seul niveau.

Pour l'ES13, ce local permettrait en effet l'ouverture d'une nouvelle structure s'inscrivant pleinement dans la dynamique souhaitée par cette association et contribuerait à la mise en place de multiples activités souhaitées par ses adhérents.

C'est dans ce contexte qu'il est proposé de mettre cet espace à disposition de l'association ES13 en vue de l'installation d'un Club seniors comme lieu de rencontres et d'échanges.

Afin de fixer les conditions de cette occupation, une convention d'occupation doit être établie entre le Département et l'association ES13. Cette occupation sera consentie à titre gratuit (sauf les charges) et fera l'objet de la valorisation comptable correspondante.

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**

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

**CONVENTION D'OCCUPATION
- oOo -**

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 20 septembre 2019,

ci-après dénommé le Département

D'UNE PART

ET

L'association Energie Solidaire 13, dont le siège social est situé au 148 rue Paradis – 13006 MARSEILLE, régie par les dispositions de la loi modifiée du 3 juillet 1901 représentée par sa Présidente, Madame Marie-France OURET,

ci-après dénommée l'occupant,

D'AUTRE PART,

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

En application de la délibération de la Commission permanente du 19 octobre 2018, le Département a acquis par acte notarié du 19 février 2019 un local en copropriété au sein de l'ensemble immobilier dénommé "Cœur Duranne" situé 385, avenue Augustin Fresnel, le Patio, 13100 Aix-en-Provence, dans le quartier de la Duranne.

Ce quartier en plein essor accueille une population jeune mais également une population de seniors qui ne dispose pas à ce jour de lieu d'échanges et qui pourrait se sentir de ce fait isolée; l'association Energie Solidaire 13 (ES13) en a par ailleurs souhaité l'implantation.

Dans ce cadre, l'association ES13 a fait part au Département de son vif intérêt pour ce local d'une superficie de 154,90 m² situé en rez-de-chaussée sur un seul niveau.

Pour l'ES13, il permettrait en effet l'ouverture d'une nouvelle structure s'inscrivant pleinement dans la dynamique souhaitée par cette association et contribuerait à la mise en place de multiples activités souhaitées par ses adhérents.

C'est dans ce contexte que le Département a souhaité mettre cet espace à disposition de l'association ES13 en vue de l'installation d'un Club seniors comme lieu de rencontres et d'échanges.

Une convention d'occupation doit ainsi être établie entre le Département et l'association ES13 afin de fixer les conditions de cette occupation.

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation du local départemental cité en préambule par l'association Energie Solidaire 13.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le local, objet de la présente convention, est inscrit à l'Etat des Biens du Département sous le numéro Abyla **13 001 071**.

Il est compris dans l'ensemble immobilier dénommé "Cœur Duranne" situé au 385 avenue Augustin Fresnel 13080 Aix-en-Provence, formant partie du lot 1 du secteur ZP4 de la ZAC du Parc de la Duranne et figurant ainsi au cadastre: KS 229, KS 231 et KS 36.

Il est situé en rez-de-chaussée du bâtiment D (qui comporte trois étages et un niveau de parkings en sous-sol) et porte le numéro de lot de copropriété **790** ; il représente cent trente six/dix mille cinquante-troisièmes (136/10053 èmes) des parties communes générales.

Le local précité a une superficie de 154,46 m² et comprend sur un seul niveau:

- Un accueil/entrée
- Une salle polyvalente modulable
- Une salle polyvalente de réunion
- un bureau du personnel
- une tisanerie
- des sanitaires

- un local de ménage
- un local technique

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 elles sont comprises dans la limite de tolérance de plus ou moins 5%.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Le local mis à disposition est destiné à recevoir du public au sein d'un Club seniors de l'association Energie Solidaire 13, qui est un lieu de rencontres et d'échanges.

L'occupant devra utiliser les locaux dans le cadre de cette activité et à cet usage exclusif.

A ce titre, sont strictement interdits :

- Les réunions à caractère politique,
- Le prêt de salle pour des réceptions privées (mariages, baptêmes, soirées dansantes...),
- de manière générale, toute occupation qui modifierait la destination originelle des lieux.

L'occupant déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans ledit local.

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.

ARTICLE 4- ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Département et l'occupant dans le mois qui suit la signature de la présente convention.

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

ARTICLE 5 – DUREE

La présente occupation est consentie pour une durée d'un an à compter de la signature de la convention par les deux parties, renouvelable annuellement pour la même période par tacite reconduction dans la limite de dix fois.

Toutefois, il pourra y être mis fin par l'occupant ou le Département à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, l'utilisation des locaux prendra fin automatiquement à la date où le Département sera avisé de la cessation d'activités exercées par l'occupant. Ce dernier a obligation d'informer le Département dès sa cessation d'activités.

ARTICLE 6 – REDEVANCE

L'occupation du local, objet de la présente convention, est consentie à titre gratuit.

Néanmoins, l'occupant s'engage, conformément à la réglementation, à valoriser dans ses écritures comptables l'avantage en nature ainsi consentie correspondant à un montant de loyer annuel évalué à 18 535 euros.

Ce montant est révisable annuellement par l'occupant à la date anniversaire de la convention sur la base du dernier indice INSEE du Coût de la Construction connu et publié au moment de la signature des présentes (soit l'indice du 1er trimestre 2019 : 1728 publié au JO du 22 juin 2019).

ARTICLE 7 – CHARGES, IMPOTS ET TAXES

L'occupant souscrira l'ensemble des contrats individuels de fournitures. A ce titre, il prendra en charge les frais d'abonnement et de consommations portant sur la téléphonie ainsi que sur les fluides et énergies.

Par ailleurs, l'occupant devra rembourser une fois par an au Département les dépenses résultant des charges récupérables de copropriété et afférentes au local mis à disposition constitué par le lot n° 790 représentant 136/10053èmes des parties communes générales.

Le montant de ce remboursement sera établi sur la base de la reddition des comptes adoptée en assemblée générale annuelle de copropriété.

L'occupant devra également satisfaire à tous les impôts, taxes et contributions dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Département ne puisse être inquiété à ce sujet.

ARTICLE 8 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

L'occupant devra user de la chose occupée dans le cadre d'une gestion paisible et raisonnable. A cet égard, il occupera lesdits lieux paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il 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 s'interdit d'introduire dans les locaux des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

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

Aucune émanation malodorante ne devra provenir des locaux.

L'occupant 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 9 – TRAVAUX, ENTRETIEN ET VERIFICATIONS PERIODIQUES

L'occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de son entrée en jouissance.

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant entretiendra constamment le local occupé en bon état de réparations et d'entretien et procédera à tous les travaux de menu d'entretien et aux réparations locatives qui s'avéreront nécessaires.

Ces réparations locatives sont fixées de manière analogue à celles listées par le décret n°87-712 modifié du 26 août 1987.

Les autres réparations sont à la charge du Département y compris les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Sont expressément exclus de ces dispositions, le mobilier ainsi que les équipements propres à l'occupant relevant exclusivement de l'exercice de ses activités (alarme; rétroprojecteur; écran de projection, photocopieur, matériels informatiques, matériels de tisanerie, etc ...).

L'entretien et le remplacement de ce mobilier et de l'ensemble des ces équipements incombent entièrement à l'occupant.

L'occupant avisera le Département, aussitôt qu'elles se produiront, de toutes dégradations qui pourront survenir dans les lieux, quelle qu'en soit la cause.

Par ailleurs, les parties conviennent expressément que l'occupant devra effectuer l'entretien et l'exploitation de l'ensemble des équipements privatifs du local mis à disposition, avec prise en charge des contrats de maintenance, tels que chaudière, système de sécurité incendie (SSI), chauffage-ventilation-climatisation (CVC), automatismes, sans que cette liste ne soit exhaustive. Il se chargera également des contrôles réglementaires obligatoires requis pour les installations et équipements privatifs concernés: électricité, SSI, CVC, automatismes etc....

L'occupant ne devra pas modifier la distribution des lieux ni effectuer des constructions ou démolitions sans l'autorisation préalable du Département.

L'occupant ne pourra effectuer dans les locaux mis à sa disposition 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.

ARTICLE 10 - RESTITUTION DES LOCAUX

10.1 - Etat des lieux de sortie

L'occupant devra, au plus tard le jour de l'expiration de la présente convention, restituer les locaux en bon état d'entretien et de propreté.

Il sera procédé à un état des lieux de sortie contradictoire qui, à la demande du Département, pourra être effectué par huissier ; dans ce cas, 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.

10.2 - Devenir des travaux

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par l'occupant, 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 de l'occupant et à ses frais, la remise en l'état initial des locaux mis à sa disposition pour les travaux qui auraient été autorisés ou non par lui.

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

ARTICLE 11 - SOUS-OCCUPATION/UTILISATION

L'occupant ne devra pas consentir d'autre occupation même ponctuelle sauf à en demander préalablement l'autorisation au Département.

En cas d'accord du Département sur cette sous-occupation, celle-ci ne pourra, en tout état de cause, conférer au sous-occupant plus de droits que ceux résultant de la présente convention et l'occupant demeurera personnellement responsable à l'égard du Département de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention initiale.

Par ailleurs, le Département se réserve le droit d'utiliser les lieux en accord avec l'occupant.

ARTICLE 12- ASSURANCES

L'occupant devra souscrire pour des montants suffisants et en rapport avec les activités qu'il développe dans ses 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 (y compris le bris de glace) garantissant la totalité des locaux occupés ainsi que le recours des voisins et des tiers.

L'occupant fera son affaire personnelle de l'assurance de ses biens propres.

Il 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.

L'occupant devra déclarer immédiatement au Département tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Il s'engage à aviser le Département par lettre recommandée avec accusé de réception de toute cause de risques aggravants.

Il est convenu de façon expresse entre l'occupant et le Département que ce dernier ne pourra à aucun titre être tenu pour responsable des dommages ou vols dont l'occupant ou les tiers (adhérents, bénévoles, salariés etc ...) pourraient être victimes dans les lieux occupés.

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre le Département, l'occupant, et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 13 - RESILIATION

Le non-respect par l'occupant d'une des clauses de la présente convention entraînera la résiliation d'office de celle-ci à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception d'une lettre adressée par le Département en recommandée avec accusé de réception.

En cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement, de la majeure partie en superficie des lieux loués, la présente convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au Département, sans indemnité à la charge de ce dernier.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le Département en l'Hôtel du Département, 52 avenue de Saint-Just - 13256 MARSEILLE Cedex 20 et pour l'occupant au 148 rue Paradis 13006 Marseille.

Fait en deux exemplaires, à Marseille le

Pour l'occupant

La Présidente
d'Energie Solidaire 13

Pour le Département

La Présidente

Marie-France OURET