

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

**CONVENTION D'OCCUPATION
DES LOCAUX DEPARTEMENTAUX SIS DANS L'IMMEUBLE
LE FLAMANT, 2 BOULEVARD GANAY 13009 MARSEILLE**

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 Entraide Solidarité 13, sise 148 rue Paradis – 13006 MARSEILLE, régie par les dispositions de la loi 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

La convention cadre en date du 25 novembre 1996 passée entre le Département des Bouches-du-Rhône et l'association Entraide Solidarité 13 a pour objet de développer dans le Département des Bouches-du-Rhône, toutes formes d'actions de solidarité, d'animation et de loisirs en faveur des retraités et des personnes âgées de plus de 55 ans, ainsi que de toutes personnes en difficulté matérielle, sociale ou morale.

Ces activités d'intérêt général sont menées en concertation étroite avec les pouvoirs publics, et tout organisme pouvant y concourir.

L'association Entraide Solidarité 13 peut participer également à toute action humanitaire.

Par convention d'occupation du 12 novembre 1997 et avenants ultérieurs passés entre le Département des Bouches-du-Rhône et l'association Entraide Solidarité 13, cette dernière a été autorisée à installer son siège social dans les locaux sis 148 rue Paradis à Marseille (6^{ème}).

Désormais, l'association Entraide Solidarité 13 doit transférer son siège social dans l'immeuble dénommé Le Flamant sis au 2, boulevard Gustave Ganay à Marseille (9^{ème}).

Dans ce contexte, il y a lieu de résilier la convention d'occupation du 12 novembre 1997 et de conclure une nouvelle convention définissant les modalités d'occupation des locaux départementaux sis 2, boulevard Ganay par l'association Entraide Solidarité 13.

ARTICLE 1 – OBJET ET DESTINATION

La présente convention a pour objet d'autoriser l'occupation par l'association Entraide Solidarité 13 des locaux sis dans l'immeuble le Flamant au 2, boulevard Gustave Ganay 13009 Marseille en vue d'y installer son siège social.

A cette fin, elle définit les conditions contractuelles d'occupation.

Les droits attachés à la présente convention 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 convention sera résiliée sans indemnité ni préjudice.

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

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux, objet de la présente convention, sont situés dans un immeuble en copropriété élevé sur sous-sol et rez-de-chaussée de trois étages.

Cet immeuble est cadastré : préfixe 853 ; section X ; n°54 (contenance : 00 ha 31 a 57 ca).

Les locaux précités sont constitués ainsi qu'il suit :

- Lot n° 186 (sous-sol) et lot n° 189 (rez-de-chaussée) d'une superficie globale loi Carrez de 516,55 m² (surface au sol totale : 573,08 m²) ;
- 13 emplacements de stationnement (n°28 à 40 représentant les lots n° 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121 et 123).

Les plans correspondants aux locaux précités sont joints en annexe de la présente convention.

ARTICLE 3 – DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de trois (3) ans à compter de sa date de signature.

Toutefois, les parties conviennent qu'il pourra être mis fin à la présente à tout moment moyennant un préavis de trois mois signifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'initiative de la partie qui le souhaite.

Cependant, l'occupation de ces locaux prendra fin automatiquement le jour de la cessation des activités exercées dans les lieux par l'occupant.

Par ailleurs, à l'issue de la période de trois ans précitée, la présente pourra être reconduite tacitement chaque année à charge pour la partie qui entend faire cesser l'occupation d'en avertir l'autre moyennant un préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 4 - REDEVANCE

La présente convention est consentie à titre gracieux.

L'occupant devra prendre en considération cet avantage en nature dans l'établissement de sa comptabilité pour un montant annuel de 93 455 €.

Ce montant est révisable annuellement suivant l'indice INSEE du coût de la construction (indice de référence : 3^{ème} trimestre 2016 ; 1643).

ARTICLE 5 – CHARGES, IMPOTS, TAXES

L'occupant s'acquittera des charges locatives induites par son occupation, notamment des frais de chauffage, d'eau, d'électricité ainsi que des frais liés à toutes autres fournitures individuelles et ce, soit par remboursement au Département des factures acquittées, soit par paiement direct aux fournisseurs.

Il supportera également les frais d'entretien et de nettoyage des locaux.

Par ailleurs, il devra rembourser au Département le montant des charges de copropriété récupérables sur les locataires (charges locatives). Ce remboursement interviendra chaque année à la demande du Département à l'issue de la reddition des comptes établie par le syndicat de copropriété.

A titre indicatif, le montant de ces charges pour l'année 2015 s'est élevé à 2 552,44 €.

Par ailleurs, l'occupant fera son affaire de toute taxe, contribution ou imposition de toute nature incombant normalement au locataire.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES

L'occupant s'engage à :

- assurer une gestion raisonnable des locaux ;
- ne pas nuire au voisinage des autres copropriétaires ;
- prendre soin des locaux, des aménagements et des équipements utilisés ;
- ne pas organiser d'activités autres que celles pour lesquelles l'autorisation est donnée ;
- effectuer toutes les déclarations réglementaires et légales auprès des organismes et administrations intéressés par les activités réalisées ;
- signaler au Département tout fait susceptible de nuire à la sécurité ;
- respecter les consignes de sécurité des locaux occupés et de l'immeuble.

ARTICLE 7 – TRAVAUX, ENTRETIEN

Clause générale :

L'occupant supportera le menu entretien et les réparations locatives telles que prévues à l'annexe du décret n° 87-712 modifié du 26 août 1987.

Il souscrira également les contrats d'exploitation et de maintenance relatifs aux installations et équipements utilisés et en supportera les frais correspondants.

Les réparations autres que locatives seront à la charge du Département selon les règles de droit commun en la matière (en particulier, les articles 606 et 1720 du Code Civil).

A cet égard, l'occupant saisira le Département de tous dégâts ainsi que de toute demande de travaux dont la réalisation incombe au propriétaire afin que celui-ci puisse en être informé dans les meilleurs délais.

Il est précisé que la mise aux normes est à la charge du Département, selon les règles de droit commun.

Autres travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagement supplémentaires que souhaiterait réaliser l'occupant seront à la charge exclusive de celui-ci, sous réserve de l'accord préalable écrit du Département.

Dégradations

L'occupant supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite des dégradations de son fait ou de celui de son personnel ou du public accueilli.

ARTICLE 8 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi en début et en fin d'occupation.

Selon le droit commun (article 1730 du code civil), en fin de convention, l'occupant rendra les lieux occupés en bon état d'entretien et de propreté (suivant l'état des lieux précités) excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

ARTICLE 9 – SOUS-OCCUPATION

Toute sous-occupation (ou cession) est interdite.

Les locaux ne pourront pas être utilisés à d'autres fins que celles concourant à la réalisation de l'objet tel que défini dans l'accord des parties et, le cas échéant, des autorités administratives de tutelle.

ARTICLE 10- ASSURANCES

L'occupant devra assurer, selon les principes de droit commun :

- les risques locatifs liés à son occupation des lieux, objet de la présente convention,
- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités dans les lieux précités,
- ses propres biens,
- ses propres préjudices financiers (perte d'exploitation, perte de jouissance...).

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

L'occupant devra produire au Département, avant puis chaque année pendant toute la durée de l'occupation des locaux, une attestation de son assureur sanctionnant ces dispositions.

Il devra également pouvoir en justifier à toute demande du Département.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu à la présente convention.

ARTICLE 12 – AVENANT

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 13 – RESILIATION

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

ARTICLE 14– ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, les parties font élection de domicile pour le Département en l'Hôtel du Département - 52, avenue de Saint-Just – 13256 Marseille Cedex 20 et pour l'Entraide Solidarité 13 au 148 rue Paradis 13006 Marseille.

Fait en deux exemplaires à Marseille, le

**Pour l'occupant
la Présidente de l'Entraide Solidarité 13**

Marie-France OURET

**Pour le Département
des Bouches-du-Rhône
Le Délégué au Patrimoine et aux
Bâtiments Départementaux**

Jean-Marc PERRIN