

**DIRECTION DES ETUDES, DE LA PROGRAMMATION  
ET DU PATRIMOINE**

**CONVENTION DE LOCATION**

**ENTRE**

Le DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE, 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, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, et en l'espèce en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du 17 octobre 2017,

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

d'une part,

**ET,**

L'association LE FORESTA, régie par la loi 1901, à but non lucratif, dont le numéro SIRET est le 510 084 825 00023 et le siège social sis 19 rue Jean-Baptiste Reboul – 13010 Marseille, représentée par son Président en exercice, Monsieur Eric AIELLO, y domicilié pour les besoins des présentes,

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

d'autre part

**Il a été convenu ce qui suit :**

**PREAMBULE**

Le Département est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé Tour Maguit sis au 3 bis avenue des Bastides, Le Grand Puits Est, 13170 Les Pennes Mirabeau.  
Au sein de cet ensemble immobilier, un bâtiment est actuellement vacant.

Par arrêté conjoint du Conseil Départemental des Bouches du Rhône et de l'Agence Régionale de Santé prise en sa délégation territoriale des Bouches-du-Rhône en date du ....., une extension de faible capacité de l'EHPAD LES JARDINS DE MIRABEAU sis 2 Impasse Olivier Messaien – 13170 Les Pennes Mirabeau, à hauteur de 5 places d'accueil de jour, a été accordée à l'association LE FORESTA portant ainsi sa capacité à 20 places.

L'association LE FORESTA entend louer des biens sis dans l'ensemble immobilier dénommé « Tour Maguit » appartenant au Conseil Départemental des Bouches du Rhône, afin d'y installer le service d'accueil de jour « Tendre la Main » accueillant des personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Cette location fait l'objet de la présente convention, dont les conditions sont définies ci-après.

**CHAPITRE I – DESIGNATION, DESTINATION, DUREE**

**ARTICLE 1 : DESIGNATION**

Le Département donne en location au preneur, qui l'accepte, des locaux et espaces extérieurs situés dans l'ensemble immobilier dénommé Tour Maguit sis au 3 bis avenue des Bastides, Le Grand Puits Est, 13170 Les Pennes Mirabeau. Ce bien est cadastré AD 168A et 202A (n° ABYLA 13071005).

Les locaux et espaces extérieurs se décomposent ainsi :

-un bâtiment de plain-pied d'une superficie de 360 m<sup>2</sup> comportant des bureaux, des sanitaires, un accueil et une salle polyvalente de 150 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment est également agrémenté d'une terrasse d'une superficie d'environ 98 m<sup>2</sup> dont 30 m<sup>2</sup> environ d'équipement (bâtiment n°3 sur le plan annexé).

- un espace vert (dit jardin pédagogique) d'environ 248 m<sup>2</sup> (bâtiment n°4 sur le plan annexé), clôturé par le Département, auquel se rajoute le terrain dénommé « jeu de boules » d'une superficie de 165 m<sup>2</sup> (bâtiment n° 2 sur le plan annexé).

- un espace de stationnement d'une superficie de 286 m<sup>2</sup> situé à l'entrée de la propriété (bâtiment n°1 sur le plan annexé).

Le preneur délimitera, s'il le souhaite et à ses frais exclusifs, les places de stationnement.

Les locaux, espaces verts et espaces extérieurs décrits ci-dessus, objet de la présente convention de location, sont représentés et délimités sur le plan joint en annexe n°1 de la présente convention.

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception, ni réserve, le preneur 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%.

Le preneur reconnaît avoir connaissance de la présence d'une locataire dans le bâtiment d'habitation situé sur le site et qui est indépendant des locaux, objet de la présente convention.

## **ARTICLE 2 – DESTINATION**

Les locaux sont destinés à l'accueil de jour de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, ainsi que cela a été plus amplement précisé dans le préambule ci-dessus.

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, le preneur s'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés, injonctions administratives et à exécuter ou faire exécuter tous travaux en résultant, pour la part des travaux lui incombant tels que définis dans la présente convention entre le preneur et le Département, chaque partie faisant siens des coûts et responsabilités y afférents.

## **ARTICLE 3 – DUREE**

La présente convention est consentie pour une durée de six (6) ans ferme à compter de la date de sa signature, renouvelable tous les ans par tacite reconduction à l'expiration de la durée initiale de six ans.

La présente convention prendra effet à compter de la signature des présentes par les parties.

## **CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES**

### **ARTICLE 4 – LOYER**

#### **4.1– Fixation et révision**

La présente location est consentie et acceptée moyennant le loyer annuel de 15 000 € (quinze mille euros).

Suivant l'accord des parties, le loyer sera révisé suivant les variations annuelles de l'indice INSEE de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

L'indice de référence est l'Indice de Référence des Loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 (125,90).

D'un commun accord, les parties conviennent d'indexer le loyer précité automatiquement et sans notification ni signification préalable, chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué tout indice autre qui sera déterminé en accord entre les parties, soit à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président de Grande Instance.

#### **4.2– Modalités de règlement**

Le preneur s'oblige à payer au Département le loyer fixé à l'article 4-1 de la présente convention mensuellement et à terme échu, par paiements égaux. Tous paiements seront libellés au nom du Trésor Public et seront adressés à la Paierie Départementale des Bouches-du-Rhône sise 146 rue Paradis 13258 Marseille Cedex 06.

### **ARTICLE 5– CHARGES DE FONCTIONNEMENT**

Le preneur supportera l'intégralité des charges locatives et 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'eau, de l'électricité, du gaz et du téléphone.

Le preneur assumera tous les frais, charges, taxes, redevances dus à leur mise en service, entretien et acquittera ses propres consommations. Il assumera également en cas de résiliation les frais et indemnités y afférents.

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

Le preneur fera son affaire de la surveillance et du gardiennage des lieux, objet de la présente convention.

### **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 s'acquitter directement ou rembourser au Département, s'il y a lieu, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et toutes nouvelles contributions, impôts, taxes y compris municipales incombant généralement aux locataires.

## **CHAPITRE III – ETAT DES LIEUX D'ENTREE, CONDITIONS DE JOUISSANCE, ASSURANCES**

### **ARTICLE 7– 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.

### **ARTICLE 8 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

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

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 pas modifier la distribution des lieux, ni effectuer des constructions, ou démolitions sans l'autorisation préalable du Département.

Hormis pour l'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.

Afin d'assurer la sécurité des usagers, des occupants et du personnel du site, le preneur aura l'entière responsabilité des espaces verts et des espaces extérieurs qui lui sont loués, objet de la présente convention et défini sur le plan ci-annexé, à ses frais exclusifs.

Il devra donc, veiller à ce qu'aucun dommage ne puisse être causé à un tiers par un manquement à ses obligations sus-définies.

Le preneur s'engage à souffrir les servitudes passives de toute nature et à profiter de celles actives qui existent sur le bien, ou qu'il y aurait lieu de créer notamment pour assurer l'entretien et la sécurité de l'ensemble du domaine.

## **ARTICLE 9 - 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 (y compris aux personnes accueillies et à son personnel), du fait de l'exercice de ses missions et de l'utilisation des lieux pris en location.

-Une police d'assurance DOMMAGES AUX BIENS garantissant la totalité des biens donnés en location à savoir les locaux et les espaces extérieurs (jardin, terrain et surface de stationnement) y compris équipements divers, installations, matériels et mobiliers.

Cette police devra également garantir les responsabilités du preneur à l'égard du Département, en sa qualité de bailleur, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

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 chaque échéance annuelle et, pour la première fois, lors de la signature de la présente convention.

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 IV – TRAVAUX, ENTRETIEN**

### **ARTICLE 10 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREALABLE**

Le Département a effectué dans les lieux, objet de la présente convention, les travaux d'aménagement et des mises aux normes préalables nécessaires à l'exercice de l'activité du preneur.

Par ailleurs, le preneur s'engage à faire son affaire si nécessaire des demandes d'autorisation, des déclarations liées au changement de destination des lieux y compris du dépôt de la demande de modification Equipement Recevant du Public (E.R.P).

Le preneur s'engage également à la mise en sûreté du site (alarme, surveillance) qui sera réalisée par ses soins et à ses frais.

### **ARTICLE 11 – TRAVAUX EN COURS DE CONVENTION**

#### **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 dallages, 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 par le Département, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur.

Le preneur s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les lieux donnés en location, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations.

Le preneur prendra à sa charge tous les travaux qui deviendront nécessaires par suite de défaut d'entretien, ou d'exécution des réparations locatives qui lui incombent ou encore de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel, ou des usagers ou accompagnants.

#### **11.2 - Travaux à l'initiative du Département**

Le preneur devra supporter tous travaux notamment de modification, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration et autres, que le Département jugerait nécessaire de faire exécuter

en cours de location sur l'immeuble même si celui-ci devient temporairement inaccessible, mais pourra prétendre à une indemnité si l'exécution de ces travaux engendre une gêne à son exercice et impacte de façon significative les comptes d'exploitation.

### **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 ou sur des immeubles avoisinants, alors même qu'il en résulterait une gêne à son exercice.

### **11.4 - Travaux dus par les parties**

#### **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 ainsi que les réparations locatives. La liste de ces réparations locatives est fixée de manière analogue à celles fixées par les décrets modifiés n° 87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Il remboursera de même au Département le coût des travaux qui lui incombent en sa qualité de preneur au titre de la présente convention, 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.

Le preneur prendra à sa charge et fera son affaire de l'ensemble des vérifications périodiques réglementaires, des contrats d'exploitation et de maintenance des équipements et installations portant sur les biens qui lui sont loués: installations de chauffage, de ventilation et de climatisation ; système de sécurité incendie ; alarme intrusion ; équipements automatiques type portails, sans que cette liste ne soit exhaustive.

Le Département aura à sa charge les réparations autres que locatives ainsi que les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil.

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

Le preneur fera son affaire personnelle, pendant toute la durée de la présente convention, du maintien 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.

A ce titre, le preneur communiquera les attestations annuelles de conformité des installations (électricité, chauffage, SSI ...).

Le preneur 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.

Le preneur effectuera notamment les contrôles d'hygiène et sanitaires réglementaires périodiques portant sur la qualité de l'eau et de l'air (légiennelle, pollution, toxicité ...).

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.

#### **ARTICLE 13 - VISITE DES LOCAUX**

Le preneur laissera le Département, son représentant, sa maîtrise d'œuvre et ses bureaux de contrôle ainsi que tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux occupés, chaque fois que cela paraîtra utile.

## **CHAPITRE V – AUTRES OBLIGATIONS**

### **ARTICLE 14 – 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 préalable et restée sans effet.

Par ailleurs, en cas de volonté de résiliation de la convention par le preneur, celui-ci devra prévenir le Département à l'échéance annuelle (date anniversaire de la convention), moyennant un préavis de six mois adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue de la période ferme de six ans prévue à l'article 3 de la présente convention, le Département pourra également résilier la présente convention dans les mêmes conditions.

### **ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX**

#### **15.1 - 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 ou du preneur, 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.

#### **15.2 - 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 16 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LIEUX**

### **16.1 - 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.

### **16.2 - 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 le Département ou tous prestataires de son choix 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 du Département ou du dire d'expert.

## **ARTICLE 17 – 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'Association Le Foresta en son siège situé 19 rue Jean-Baptiste Reboul, 13010 Marseille

**Fait en 2 exemplaires à MARSEILLE, le**

### **L'ASSOCIATION**

Pour l'Association Le Foresta  
Le Président

Monsieur Eric AIELLO

### **LE DEPARTEMENT**

Pour le Département des Bouches-du-Rhône  
Le Délégué au Patrimoine

Monsieur Jean-Marc PERRIN



DÉPARTEMENT  
**BOUCHES-  
DU-RHÔNE**

direction générale adjointe  
de l'équipement du territoire  
hôtel du département - 52 avenue de saint-just  
13256 marseille cedex 20

## Bâtiment de la Tour Maguit

3 bis avenue des Bastides  
13170 Les Pennes Mirabeau



### demandeur :

conseil départemental  
des Bouches-du-rhône  
**direction des études,  
de la programmation et  
du patrimoine**  
52 avenue de saint-just  
13256 marseille cedex 20  
tél. : 04 13 31 20 02  
fax : 04 13 31 20 97

### étude de conception :

conseil départemental  
des Bouches-du-rhône  
direction des études,  
de la programmation et  
du patrimoine  
**atelier études et  
programmation**  
tél. : 04 13 31 21 90  
fax : 04 13 31 20 95



**logistique, routes,  
transports et ports**



**vie locale & associative**



**jeunesse & sports**



**environnement**



**solidarité**



**éducation**



**culture**

## Annexe à la convention de location

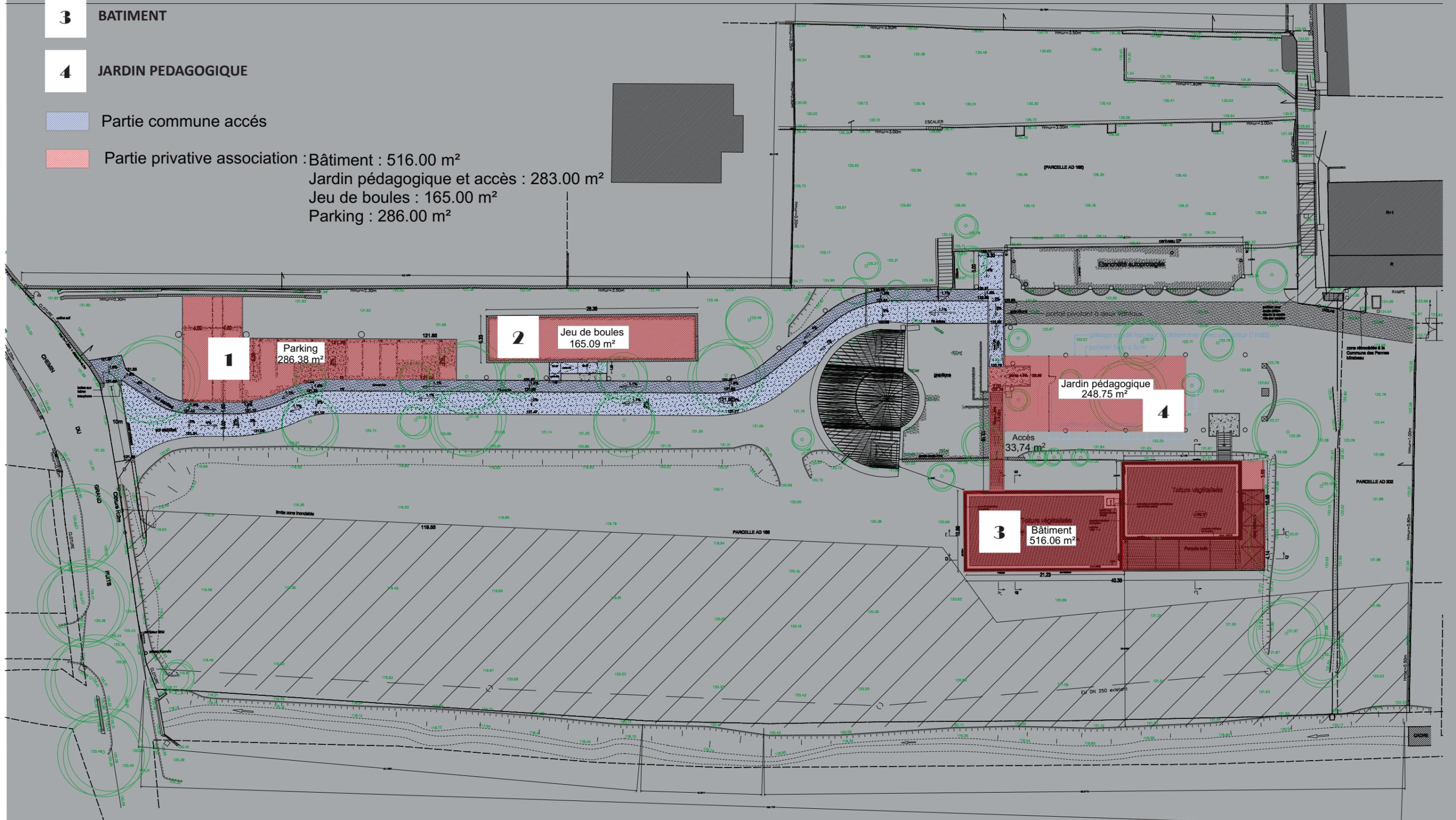
# PLAN MASSE DES EMPRISES

Echelle 1/500 e

- 1** ZONE DE STATIONNEMENT
- 2** ZONE «JEU DE BOULES»
- 3** BATIMENT
- 4** JARDIN PEDAGOGIQUE

Partie commune accès

Partie privative association : Bâtiment : 516.00 m<sup>2</sup>  
Jardin pédagogique et accès : 283.00 m<sup>2</sup>  
Jeu de boules : 165.00 m<sup>2</sup>  
Parking : 286.00 m<sup>2</sup>



# PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE APRES TRAVAUX REALISES PAR LE DEPARTEMENT

