



**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE DE LOCAUX  
POUR UN USAGE D'HOPITAL DE JOUR  
DANS LES LOCAUX SIS 39, RUE FRANCIS DE PRESSENSE A MARSEILLE  
(13001)**

**ENTRE**

Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par Madame Martine VASSAL, agissant en sa qualité de Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, en vertu d'une délibération du Conseil Départemental 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, en vertu d'une délibération du Conseil Départemental du 16 avril 2015.

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

d'une part,

**ET,**

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE, 118 chemin de Mimet à MARSEILLE (13 015), représenté par son Directeur, Monsieur Gilles MOULLEC, dûment habilité,

ci-après désigné « **le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE** »

d'autre part,

## **ARTICLE 1 : PREAMBULE**

Le Département est propriétaire de l'immeuble sis 39, rue Francis de PRESSENSE à MARSEILLE (13001).

Dans cet immeuble ont été installés :

- un Centre Médico-Psychologique (CMP) ;
- et un Hôpital de jour,  
tous deux relevant du Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE.

Conformément aux dispositions de la loi n°85-1468 du 31 décembre 1985 relative à la sectorisation psychiatrique, les centres hospitaliers gèrent l'ensemble des activités psychiatriques intra et extrahospitalières sur la zone géographique dont ils ont la charge.

L'annexe II de la convention du 29 mars 1985 a précisé les biens mis à disposition de la DDASS par le département des Bouches-du-Rhône dans les locaux 39, rue Francis de PRESSENSE à MARSEILLE (13001), dans le cadre des lois de décentralisation.

Vu le Code de la Santé Publique, et notamment :

- ses articles L3221-1 et suivants et en particulier l'article L3221-5, stipulant que « les biens, meubles et immeubles affectés aux services publics de lutte contre les maladies mentales et nécessaires à l'exercice de leurs activités sont mis à la disposition des établissements mentionnés à l'article L3221-4 désignés par le directeur général de l'agence régionale de santé. »
- son article R3221-12, disposant notamment que « les biens meubles et immeubles affectés aux services publics de lutte contre les maladies mentales et nécessaires à leurs activités sont, dans le cas où ils appartiennent à l'Etat ou au Département, mis à titre gratuit à la disposition des établissements. Ces établissements assument l'ensemble des obligations du propriétaire et notamment celle d'entretien des lieux. Ils possèdent tous pouvoirs de gestion, assurent le renouvellement des biens mobiliers, peuvent autoriser l'occupation des biens, en percevoir les fruits et produits. Ils peuvent, en outre, après en avoir au préalable informé la collectivité propriétaire, procéder à tous travaux d'agrandissement ou de démolition propres à assurer le maintien de l'affectation des biens. Les établissements sont substitués à l'Etat ou aux départements dans leurs droits et obligations découlant des contrats portant notamment sur les emprunts affectés et les marchés qu'ils ont pu conclure pour l'aménagement, l'entretien et la conservation des biens mis à disposition. Le cas échéant, ils agissent en justice, en lieu et place des collectivités propriétaires. »
- son article R3221-13 dispose que « Dans le cas où la mise à disposition ne concerne qu'une partie d'un immeuble appartenant au Département, les établissements mentionnés à l'article L3221-4 ne peuvent procéder à des travaux d'agrandissement ou de démolition qu'avec l'accord de la collectivité propriétaire.

Dans cette situation, la répartition des frais de fonctionnement de l'immeuble ainsi que les droits et obligations découlant des contrats et marchés mentionnés à l'article R 3221-12 alinéa 3 font l'objet d'une convention entre l'établissement et la collectivité propriétaire. Cette convention fixe notamment la participation de l'établissement à la charge financière découlant des marchés et contrats. »

L'occupation des locaux par le CMP fait l'objet d'une convention spécifique relative aux modalités d'occupation, en date du 30 novembre 2012, entre le Département et le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE.

L'Hôpital de jour occupe des locaux au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'immeuble.

La situation de l'Hôpital de jour a été organisée provisoirement par la conclusion d'une convention d'occupation temporaire en date du 8 juillet 2016 définissant les modalités de gestion de l'immeuble dans l'attente du devenir des locaux libérés par le Département.

Cette convention a pris fin le 15 janvier 2017.

Compte tenu du maintien de l'Hôpital de jour dans les lieux, il convient d'établir une nouvelle convention.

## **ARTICLE 2: DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le Département est propriétaire, sur la commune de Marseille (13001) d'un immeuble, d'une surface totale de 2 235,54m<sup>2</sup>, sis 39, rue Francis de PRESSENSE à MARSEILLE (13001).

Cet immeuble comprend quatre étages, dont deux occupés par les services du Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE (au rez-de-chaussée et au premier étage), pour deux types de missions, à savoir un Centre Médico-Psychologique et un Hôpital de jour.

## **ARTICLE 3 : SURFACES OCCUPEES ET CLE DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES**

### a) Locaux communs

Sont considérés comme locaux communs, les locaux des services communs, notamment les locaux techniques, chaufferie etc...

La surface des locaux communs de l'immeuble s'établit à 105,07m<sup>2</sup>

Le calcul des quoteparts affectées à chacun des occupants est établi de la manière suivante :

$$\text{Quotepart} = \frac{\text{surface privative occupée} \times \text{surface totale locaux partagés du bâtiment}}{\text{Surface totale privative du bâtiment}}$$

### b) Surfaces occupées et clés de répartition

Les surfaces occupées (surfaces privatives et locaux communs) et les clés de répartition qui découlent d'une proportionnalité de ces surfaces s'établissent de la manière suivante :

<b>3 -b -1 : OCCUPATION DES LOCAUX</b>	<b>Département (m2)</b>	<b>Edouard Toulouse Hôpital de Jour (m2)</b>	<b>Edouard Toulouse CMP (m2)</b>
SOUS SOL	25,62	0	0
SOUS SOL REPARTITION LOCAUX COMMUNS 105,07 m2	66,99	26,22	11,86
RDC	214,76	36,26	240,49
1ER ETAGE	46,43	495,32	0
2EME ETAGE	537,59	0	0
3EME ETAGE	534	0	0
Total surface occupée : 2235,54 m2	<b>1425,39</b>	<b>557,8</b>	<b>252,35</b>
COUR INTERIEURE (places de stationnement)	0 Place	12 Places	0
CLE DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES ET DE PROPRIETAIRE	<b>64%</b>	<b>25%</b>	<b>11%</b>

Dans ce cadre, le Département autorise l'occupation temporaire par le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE des locaux dans l'immeuble sis 39, rue Francis de PRESSENSE à MARSEILLE (13001) à destination d'un Hôpital de Jour conformément au tableau 3-b-1 de l'article 3 ci-dessus ainsi que le tout existe et comporte sans aucune exception, ni réserve, le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE déclarant connaître les lieux 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 2%.

#### **ARTICLE 4 : DESIGNATION DES LOCAUX OCCUPES**

Dans l'immeuble précité, le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE est autorisé à occuper pour les besoins d'un Hôpital de jour les surfaces suivantes :

- rez-de-chaussée : 36,26 m2
- 1<sup>er</sup> étage : 495,32 m2
- locaux communs en sous-sol : 26,22 m2

Soit une superficie totale de 557,8 m2

#### **ARTICLE 5 : CONDITIONS D'OCCUPATION**

##### **5-1 : Conditions générales d'occupation**

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE s'engage à utiliser les locaux pour un Hôpital de jour, tel que défini à l'article 1 de l'arrêté du 14 mars 1986 relatif aux

équipements et services de lutte contre les maladies mentales, à l'exclusion de tout autre usage.

En aucun cas, le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE ne pourra céder son droit à l'occupation, ni sous-louer tout ou partie des locaux.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE 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 Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE déclare bien connaître les lieux pour les avoir occupés de longue date sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample description. Il prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent.

#### 5-2 : Conditions d'occupation du Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE

Il est convenu ce qui suit.

- Système de Sécurité Incendie (SSI) :

La centrale SSI du bâtiment est située au RDC du bâtiment dans le local accueil du hall des anciens locaux de la MDS.

Conformément à l'article R 123-3 du Code de la construction et de l'habitat, le Conseil Départemental s'engage à réaliser l'entretien de cette centrale SSI pour l'ensemble du bâtiment.

Le Centre Hospitalier Edouard Toulouse s'engage à rembourser au Conseil Départemental les frais relatifs à ce contrat au prorata de l'espace occupé (article 3 de la présente convention sur la clé de répartition).

- Chauffage :

La production de chaleur est assurée par une chaufferie située au sous-sol du bâtiment.

Conformément à l'article R 123-3 du Code de la construction et de l'habitat, le Conseil Départemental s'engage à réaliser l'entretien pour l'ensemble du bâtiment.

Le Centre Hospitalier Edouard Toulouse s'engage à rembourser au Conseil Départemental les frais relatifs à ce contrat au prorata de l'espace occupé (article 3 de la présente convention sur la clé de répartition).

- Ascenseur :

L'ascenseur est maintenu en fonctionnement.

Conformément à l'article R 123-3 du Code de la construction et de l'habitat, le Conseil Départemental s'engage à prendre un contrat d'exploitation et d'entretien ,à garantir le fonctionnement du système d'alarme et prendre en charge l'abonnement téléphonique de la cabine pour garantir les alertes.

Le Centre Hospitalier Edouard Toulouse s'engage à rembourser au Conseil Départemental les frais relatifs à ces contrats au prorata de l'espace occupé (article 3 de la présente convention sur la clé de répartition).

- Portes et Portails :

Par mesure de sécurité toutes les portes autres que celles nécessaires aux accès SSI, ascenseur, parking, chaufferie et locaux communs sont maintenues fermées.

Le portail sectionnel donnant accès au parking sera maintenu en fonctionnement.

Le Département a résilié son contrat de maintenance du portail sectionnel à compter du 15 juillet 2016.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE s'engage à prendre un contrat d'exploitation et d'entretien de cette porte sectionnelle. Le Centre Hospitalier Edouard Toulouse aura notamment à sa charge les divers travaux de levées des réserves émis dans les rapports des contrôles périodiques réglementaires (effectuées par des organismes agréés mandatés par le Conseil départemental).

- Accès des P.M.R :

L'accès des personnes à mobilité réduite sera réalisé depuis le parking.

L'accès au bâtiment se fera par la porte sectionnelle et la circulation au rez de chaussée et à l'étage (seulement le premier) avec l'aide de l'ascenseur.

- Parking :

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE bénéficiera de la cour intérieure composée de 12 places de parking, conformément à l'article 14 de la présente convention.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE devra user de la chose occupée en bon père de famille.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE 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 et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE s'interdit de faire dans les locaux tout acte de production industrielle ou artisanale.

## **ARTICLE 7 : DUREE**

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, renouvelable tacitement chaque année pour une durée maximale de dix ans.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE, peut à tout moment résilier la présente convention d'occupation. Il devra prévenir le Département moyennant un préavis de deux mois, adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Département peut également résilier ladite convention suivant les mêmes formes et délais.

## **ARTICLE 8 : LOYER**

La présente convention d'occupation temporaire est consentie à titre gracieux conformément à l'article R 3221-12 du Code de la santé publique.

## **ARTICLE 9 : DEFINITION ET REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES**

Les charges communes comprennent des charges de fonctionnement, des charges d'investissement, de réparations et d'entretien, c'est-à-dire celles relevant du propriétaire et du bailleur, telles que définies aux articles 606 et 1720 du Code civil.

### 9.1 : Dépenses d'entretien et de fonctionnement :

Les dépenses d'entretien et de fonctionnement (c'est-à-dire celles relevant du locataire) sont soit directement prises en charge par le Centre Hospitalier Edouard Toulouse (pour l'Hôpital de jour et le Centre Médico- Psychologique), soit constituées par des charges communes.

Sont considérées notamment comme charges communes d'entretien et de fonctionnement les dépenses de combustibles, d'eau, de gaz et d'électricité, dans le cas où les compteurs ne seraient pas séparés.

Lorsque l'imbrication des locaux ne permet pas d'individualiser ces dépenses (compteurs, chaudière unique,...) elles sont réglées par le Département à charge pour le Centre Hospitalier Edouard Toulouse de lui reverser sa quote-part établie selon la clé de répartition prévue à l'article 3 de la présente convention.

### 9.2 : Dépenses d'investissement et gros travaux :

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE, assume l'ensemble des obligations du propriétaire pour les locaux qu'il occupe.

Ces dépenses sont, soit à la charge du Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE, soit constitutives de charges communes entre ce dernier et le Département dans les conditions fixées ci-après.

9.2.1 : Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE fait appel au maître d'œuvre de son choix pour les travaux à engager dans les locaux mis à sa disposition.

Toutefois, préalablement à l'exécution de travaux touchant à l'ossature du bâtiment et à ses éléments d'équipement indissociables, les services du Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE doivent soumettre à l'avis du Département le projet et le devis descriptif des travaux projetés.

A cette fin, le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE saisira de ces documents, pour avis et validation, le Directeur de la Maintenance et de l'Exploitation ainsi que le Directeur des Etudes de la Programmation et du Patrimoine du Département.  
Le cas échéant, les services précités pourront accompagner cette demande d'avis du rapport d'un bureau d'études choisi et rétribué à leurs frais.

Il en sera de même pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur des bâtiments et pour tous les aménagements et équipements intérieurs pouvant occasionner une surcharge des planchers ou affectant la structure du bâtiment.

9.2.2 : Lorsque l'imbrication des locaux ne permet pas d'individualiser ces dépenses, elles sont assurées par un maître d'ouvrage unique et sont réglées par le Département au titre de charges communes. Dans ce cadre, le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE devra reverser au Département sa quote-part établie en fonction de la clé de répartition suivante prévue à l'article 3 de la présente convention.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE remboursera sa quote-part dans le délai de deux mois suivant réception de l'avis de somme à payer établi par le Payeur Départemental.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE doit être tenu informé préalablement à tous travaux.

#### **ARTICLE 10 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES.**

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE devra satisfaire, pour les locaux occupés, 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, sa participation selon la clé de répartition prévue au tableau de l'article 3 de la présente convention, à la taxe foncière, 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 11 - ASSURANCES**



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

- a) 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 et de l'occupation des lieux,
- b) une police d'assurance DOMMAGES AUX BIENS garantissant les locaux occupés et les places de parking attribuées.

Devra également être prévue la couverture des bris de glaces survenant dans les locaux loués.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE fera son affaire personnelle de l'assurance de ses biens propres.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE 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 Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE 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.

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

## **ARTICLE 12: VISITE DES LOCAUX**

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE 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 13 :RESILIATION**

La résiliation de cette convention pourra être prononcée par le Département en cas de non-respect d'une des clauses inscrites dans la présente convention ou pour un motif d'intérêt général.

## **ARTICLE 14 : RESTITUTION DES LOCAUX**

### **14-1 : Etats des lieux de sortie :**

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE devra, au plus tard le jour de l'expiration de la présente convention, restituer les locaux en bon état.

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

Cet état des lieux de sortie, 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.

Il est expressément convenu que cet état des lieux de sortie ne sera pas effectué si le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE est titulaire d'un nouveau titre d'occupation à l'expiration ou à la résiliation de la présente convention.

### **14-2 : Devenir des travaux**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE, 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 Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE et à ses frais, la remise en l'état initial des locaux pour les travaux qui auraient été autorisés ou non par lui.

Le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le département sans l'accord de ce dernier.

### **14.3 : Travaux de sortie**

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE 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 Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE à l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Département ne pourront plus être contestés par le Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE et seront réputés acceptés par lui.

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

#### **ARTICLE 15 : PARKING**

Il est mis à disposition du Centre Hospitalier Edouard TOULOUSE, gratuitement l'ensemble des places du parking de la cour intérieure de l'immeuble.

L'usage est strictement réservé au stationnement de véhicules de liaison de l'Hôpital de jour et des véhicules administratifs. Tout autre usage de l'emplacement et / ou tout stationnement intempestif ou occasionnant notamment la gêne des autres usagers de cette cour intérieure entraîne, sans discussion, le retrait pur et simple et immédiat de l'accès à la cour et de la présente autorisation de stationner.

#### **ARTICLE 16: REGLEMENT DES LITIGES**

Tout différend relatif à la présente convention et pouvant porter notamment sur sa validité, son exécution, son interprétation, sa résiliation, sera porté devant le Tribunal Administratif de Marseille.

#### **ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en l'Hôtel du Département, 52 avenue de Saint-Just - 13256 Marseille Cedex 20.

Fait en 2 exemplaires à MARSEILLE, le

Pour le Centre Hospitalier Edouard  
TOULOUSE  
le Directeur

Gilles MOULLEC

Pour le Département  
des Bouches-du-Rhône  
le Conseiller Départemental  
Délégué au Patrimoine et aux Marchés  
Publics

Jean-Marc PERRIN