

**DIRECTION DES ETUDES DE LA PROGRAMMATION,
ET DU PATRIMOINE
Service Acquisitions et Recherches**

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

ENTRE,

La commune de SAINT ETIENNE DU GRES ayant son siège social à l'Hôtel de Ville, 1 Place Frédéric Mistral – 13103 Saint-Etienne du Grès - représentée par M. Jean MANGION en sa qualité de Maire et agissant en l'espèce en vertu de la délibération n°2018/061 du Conseil Municipal 11 juillet 2018

Ci-après dénommée la commune.

d'une part

ET,

Le Département des Bouches-du-Rhône, ayant son siège à l'Hôtel du Département - 52, Av. de St Just – 13256 Marseille Cédex 20, représenté par Madame Martine Vassal agissant en sa qualité de Présidente du Conseil Départemental en vertu d'une délibération du Conseil Départemental en date du 2 avril 2015, et en l'espèce d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 19 octobre 2018.

Ci-après dénommé le Département.

d'autre part

Préambule

Le Département est chargé d'organiser, en qualité de chef de file, les modalités de l'action commune des collectivités locales dans le cadre du développement de l'action sociale. Il intervient, ainsi, en matière d'aide sociale et de solidarité au bénéfice des personnes âgées.

A ce titre, le Département souhaite ouvrir des Maisons du Bel Age sur le territoire des communes des Bouches-du-Rhône ayant vocation à soutenir les personnes âgées dans leurs démarches quotidiennes.

En vue de la réalisation de ce projet, la commune de Saint-Etienne du Grès dispose de locaux vacants dépendant de son domaine privé qu'elle peut mettre à la disposition du Département afin de mener à bien ce projet et de proposer un point « poste relais service plus ».

Dans cette perspective, les Parties ont décidé de se rapprocher et de conclure la présente convention

Exposé :

Par délibération du Conseil Municipal, la commune de SAINT ETIENNE DU GRES a proposé de mettre à la disposition du Département à titre gratuit, les locaux ci-après désignés.

Ceci exposé, il est convenu :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

La Commune est propriétaire d'un immeuble sis Place Henri Dorlhac De Borne, 13103 SAINT-ETIENNE-DU-GRES, cadastré section A numéros 1555 et 323, d'une superficie totale d'environ 169 m² consistant en une salle située en rez-de-chaussée, un SAS, un couloir menant à un local technique ainsi qu'aux sanitaires et un local cuisine.

La Commune met à disposition du Département une partie de l'immeuble sus-désigné consistant en une salle située en rez-de-chaussée, un SAS et un couloir menant à un local technique ainsi qu'aux sanitaires. Cette partie du local mis à disposition est d'une superficie d'environ 126 m².

Les locaux, objets des présentes, ont été délimités sur l'esquisse et le plan demeurés ci joints et annexés.

ARTICLE 2 – DUREE

La présente convention de coopération est consentie et acceptée pour une durée de trois ans (3 ans) renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'égale durée.

Elle pourra être résiliée par chacune des parties moyennant un préavis de six mois (6 mois) avant le terme de chaque période triennale, sous réserve d'une notification préalable par lettre recommandée avec accusé de réception.

Concernant la résiliation à l'initiative de la commune, celle-ci ne pourra être motivée que par la nécessité de recouvrer la jouissance des locaux, afin de les occuper, ou de les faire occuper par un de ses services.

La présente convention se trouverait résiliée de plein droit et sans indemnité d'aucune sorte, en cas de non-respect des engagements par l'une ou l'autre des parties, ou cas reconnu de force majeure.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Les locaux sont à usage de Maison du Bel Age et de tous services destinés à améliorer les démarches quotidiennes des usagers.

ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX

L'entrée dans les lieux sera matérialisée par un état des lieux contradictoire et par la remise des clés.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions résultant de la loi et des usages, ainsi que sous celles suivantes que la commune s'engage expressément à exécuter :

- 1- d'assurer au Département la jouissance paisible des locaux et de les garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle
- 2- de vérifier que les locaux soient en état de servir à l'usage prévu par la présente convention
- 3- d'effectuer tous les travaux nécessaires au maintien en état des locaux dans la mesure où ces travaux incomberaient à la commune
- 4-d'assurer au Département que les servitudes grevant le bien objet des présentes, ne seront pas un obstacle à la réalisation du projet envisagé

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions résultant de la loi et des usages ainsi que sous les conditions énoncées ci-après, que le Département s'engage expressément à exécuter et accomplir, savoir :

1 – Destination :

- 1.1 - De n'utiliser les lieux loués qu'à usage de Maison du Bel Age et de tous services destinés à améliorer les démarches quotidiennes d'usagers conformément à la destination stipulée à l'article 3 des présentes.
- 1.2 - De faire son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits à la commune au sujet de ces activités, de manière que celle-ci ne soit jamais inquiétée ni recherchée et soit garantie contre toutes les conséquences pouvant en résulter.
- 1.3 - De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres, quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et autres activités qui sont exercées.

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls, pendant toute la durée de l'occupation, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que la commune ne soit jamais ni recherchée, ni inquiétée à ce sujet.
- 1.4 - De conserver la responsabilité entière et exclusive de tous les services fonctionnant dans les lieux loués.

2 - Entretien – Travaux – Réparations :

- 2.1 - De maintenir en état les lieux pour l'usage pour lequel ils ont fait l'objet de la présente convention pendant toute la durée de l'occupation et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exception de celles définies par l'article 606 du Code Civil et de la jurisprudence qui s'y rattache.

Toutefois, le Département souscrira directement, ou par l'intermédiaire d'un mandataire, tous les contrats d'entretien nécessaires à la bonne conservation des

lieux loués et des diverses installations en dépendant pendant la durée de l'occupation.

- 2.2 - De ne pouvoir faire, dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit de la commune.

Toutefois, dans le cadre des travaux rendus nécessaires par l'entrée dans les lieux, la commune autorise expressément le Département, par la signature de la présente convention, à réaliser lesdits travaux d'aménagement. La commune déclare être parfaitement informée de l'ensemble des travaux qui seront réalisés par le Département afin de mener à bien sa mission de service public.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, le Département s'engage à supporter les frais inhérents à la création d'un compteur eau et assainissement et d'un compteur électrique qui sera dédié au local mis à disposition.

- 2.3 - De laisser en fin d'occupation ou en cas de départ anticipé, pour quelque cause que ce soit, tous travaux, changements, additions, installations, décors et embellissements, considérés comme immeubles par nature ou destination, ainsi que toutes installations attachées au fond à perpétuelle demeure, au sens de l'article 525 du Code Civil, que le Département pourrait faire dans le lieu loué pendant le cours de l'occupation. Lesdits travaux appartiendront à la commune sans indemnité d'aucune sorte. La commune ne pourra prétendre à une indemnité ou à une remise en état des locaux concernant les travaux pour lesquels il aura donné une autorisation expresse au Département.
- 2.4 - De laisser traverser les lieux loués par toutes canalisations nécessaires, de souffrir toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que la commune se réserve de faire exécuter.
- 2.5 - En cours d'occupation, tous les travaux rendus nécessaires pour des motifs tenant à la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité, ou encore à la législation du Travail, seront à la charge exclusive de la commune.

3 - Sous-occupation:

Le Département pourra solliciter de la commune une autorisation de sous-occupation. Celle-ci sera automatiquement accordée par la commune si cette sous-occupation concerne l'Etat, une collectivité territoriale ou encore un établissement public, ou si elle a pour finalité de faciliter les démarches quotidiennes des usagers.

La Commune déclare être parfaitement informée des conséquences et des risques qui peuvent être engendrés du fait de la sous-occupation évoquée.

4 - Assurances :

- 4.1- Les responsabilités respectives de la commune et du Département sont celles résultant des principes de droit commun sans qu'il soit apporté de dérogation à ces principes, notamment en terme de renonciation à recours.

En conséquence de quoi :

4.2- La Commune devra assurer les risques de dommages et de responsabilité inhérents à sa qualité de propriétaire des bâtiments objet du présent contrat.

4.3- Le Département devra souscrire les contrats d'assurance garantissant les dommages dont il pourrait être déclaré responsable ou affectant ses propres biens :

- Risques locatifs pour les bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention.
- Les biens se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou parties de bâtiment objet de la présente convention lui appartenant ou dont il a la garde ou l'usage à quelque titre que ce soit.
- Ses propres préjudices financiers et notamment les pertes d'exploitation ou pertes de jouissance qu'il peut subir dans l'exploitation de ses activités.
- Assurance responsabilité pour les dommages causés aux tiers ou usagers imputables à l'occupation, par le propriétaire, des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention du fait de ses activités.

4.4- Chacune des parties devra pouvoir justifier la souscription de contrats d'assurance répondant aux obligations ci-avant à la première demande de l'autre partie.

4.5- Il est rappelé qu'au titre des présentes, aucune clause de renonciation à recours n'est consentie par l'une ou l'autre des parties qui devront donc assurer respectivement les risques qu'elles encourent.

5 - Visite des lieux :

De réserver à la commune et à toutes personnes la représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux loués, moyennant un rendez-vous pris par la commune auprès du Département sauf cas d'urgence, pendant les heures d'ouverture et ce, à raison d'un maximum d'une visite par semaine.

6 - Restitution des lieux :

De restituer les lieux loués à la fin de l'occupation en état de toutes réparations locatives et d'entretien, sauf celles définies à l'article 606 du code Civil.

Concernant les travaux d'amélioration ou de construction effectués par le Département dans les locaux objet de la présente convention, la commune s'engage à ne pas demander au Département une remise en état des locaux lors de la restitution des lieux, ni aucune indemnité au titre de la remise en état des locaux.

A la date d'expiration de l'occupation, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par la commune et le Département. En cas de recours à un huissier, les frais correspondants seront partagés par moitié entre les parties.

7 - Impôts – Taxes et charges :

Le Département s'acquittera de tous impôts et taxes lui incombant en sa qualité d'occupant de manière que la commune ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Dans le cas où le présent bien ferait l'objet d'une sous-occupation, la répartition des taxes se fera entre les parties à cette sous-occupation.

La répartition des taxes (existantes ou nouvellement créées) entre les divers occupants de l'ensemble du bien propriété de la commune, sera établie par ladite commune à proportion des mètres carrés utilisés par chacun.

Le Département destinant ces lieux à un service public, ils sont conformément à l'article 1521 du Code Général des Impôts, exonérés de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et ne pourront donner lieu à aucun remboursement de cette taxe par le Département.

Enfin, le Département sera tenu de régler tous impôts locaux nouveaux qui pourraient être créés à la charge des occupants et grever les lieux loués.

Précision étant ici faite que la taxe foncière restera à la charge du propriétaire.

ARTICLE 6 – MODIFICATION

Toutes modifications des présentes pourront faire l'objet d'un avenant signé par les deux parties.

ARTICLE 7 – MODALITES FINANCIERES

La présente mise à disposition est consentie au Département, à titre gratuit.

S'agissant des charges locatives (hors eau, assainissement et électricité), la commune en fera son affaire personnelle pour leur totalité. Elle les répercutera ensuite au Département, à proportion de la surface du bien occupé, sur justificatif à première demande. Les charges locatives sont celles décrites à l'annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987.

ARTICLE 8 – SANCTIONS

1. A défaut de paiement des charges par le Département et dans les trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception comportant mise en demeure de payer restée sans effet, si bon semble à la commune, les sommes dues produiront des intérêts.
2. En cas de troubles de jouissance graves et répétés qui empêcheraient l'exercice normal des missions de service public du Département, la convention pourra être résiliée par celui-ci par anticipation moyennant un préavis de 3 mois, sans que cela n'exclut une action en réparation de la part du Département.

ARTICLE 9 – PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles sont :

- La convention
- le plan des locaux

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

La commune fait élection de domicile en l'Hôtel de ville, 1 Place de la Mairie, 13103 Saint-Etienne du Grès.

Le Département fait élection de domicile en l'Hôtel du Département, 52 avenue de Saint Just 13256 Marseille Cedex 20

Fait à Marseille, le
En deux exemplaires

Pour la COMMUNE

Pour le DEPARTEMENT