



Direction Générale Adjointe
La ville plus juste, plus sûre et plus proche

DIRECTION DE L'ACTION SOCIALE

PROCEDURE DE SELECTION D'UNE CANDIDATURE
POUR L'OCCUPATION D'UNE DEPENDANCE
DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

**ENSEMBLE IMMOBILIER SAINT-JUST / COROT
TRAVERSE SIGNORET 13013 MARSEILLE**

DOCUMENT N° 06 :
PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION

Table des matières

Article 1. Objet de la convention	3
Article 2. Durée de la convention	3
Article 3. Destination de la dépendance communale	3
Article 4. Activités autorisées	3
Article 5. Contraintes d'intérêt général	4
Article 6. Exposé des activités de l'occupant	4
Article 7. Description des biens mis à disposition	4
Article 8. Constat contradictoire d'état des lieux	4
Article 9. Entretien des biens	5
9.1 Principe	5
9.2 Exceptions liées à certaines garanties	6
9.3 Service municipal référent pour l'entretien des biens	6
Article 10. Rappel de l'article R. 143-34 du CCH relatif à la qualité d'exploitant d'un ERP	6
Article 11. Modifications et aménagements des locaux par l'occupant	6
Article 12. Usage ou occupation des lieux par des tiers	6
Article 13. Occupation exceptionnelle par la Ville de Marseille	7
Article 14. Charges de l'Occupant	7
Article 15. Redevance d'occupation	7
15.1 Montant et Modalités de paiement	7
15.2 Subvention en nature	7
15.3 Indexation	8
Article 16. Contrôles de la Ville de Marseille	8
Article 17. Responsabilités - Assurances	8
Article 18. Résiliation pour faute	8
Article 19. Cas de force majeure	8
Article 20. Incessibilité des droits découlant de cette convention	9
Article 21. Election de domicile	9
Article 22. Compétence juridictionnelle	9

[

Entre :

La Ville de Marseille, représentée par Monsieur Ahmed HEDDADI , Adjoint au Maire en charge du lien social, de la vie associative, des centres sociaux, du bel âge et de l'animation urbaine

Adresse : Hôtel de Ville, Quai du Port, 13233 Marseille Cedex 20

Direction municipale gestionnaire : Direction de l'Action Sociale (DAS) 40 rue Fauchier 13233 MARSEILLE Cedex 20

Et :

L'association / La Société :

représentée par :

dont le siège est situé :

SIRET :

Ci-après désignée : « l'occupant »

Il a été convenu ce qui suit.

ARTICLE 1. Objet de la convention

Mise à disposition d'une dépendance du domaine public communal : ensemble immobilier Saint-Just / Corot situé traverse Signoret 13013 Marseille, cadastrée 888-A-12

ARTICLE 2. Durée de la convention

La convention prendra effet le xxxx *[rédaction à l'issue de la procédure de sélection]*.

Elle a une durée de cinq ans.

ARTICLE 3. Destination de la dépendance communale

Cette dépendance domaniale communale est expressément affectée à l'usage suivant : activités socio-éducatives, socio-culturelles et de loisirs, tous publics, présentant un intérêt général communal.

Par activités socioculturelles socio-éducatives, et de loisirs, tous publics, la Ville de Marseille entend des activités à vocation pluri et intergénérationnelles s'inscrivant dans une approche collective ou individuelle et contribuant à l'épanouissement de chacun.

ARTICLE 4. Activités autorisées

L'occupant est autorisé à exercer dans la dépendance communale uniquement des activités conformes à celles qu'il a présentées à la Ville de Marseille lors de la procédure de sélection intervenue en application de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Ainsi, et sans que ces précisions soient exhaustives, sont par exemple interdites toutes les exploitations économiques autres que celles ayant pour objet les activités socio-éducatives, socio-culturelles et de loisirs présentées par l'occupant lors de la procédure de sélection. Est également interdite l'installation d'un quelconque dispositif publicitaire ou promotionnel au bénéfice d'un tiers.

ARTICLE 5. Contraintes d'intérêt général

La mise à disposition privative de cette dépendance du domaine public communal est consentie moyennant l'obligation pour l'occupant de prendre en compte l'intérêt général communal dans la mise en œuvre des activités qu'il propose au public. Ainsi, les activités exercées dans les lieux, bien qu'elles relèvent de l'initiative de l'occupant et ne sont pas un service public, doivent, par leur nature et leurs modalités, et durant toute la durée de la convention, satisfaire l'intérêt public : l'occupant doit notamment favoriser l'accès d'un large public aux activités par la mise en œuvre d'une tarification adaptée aux facultés contributives parfois réduites des habitants du quartier. Il doit également mettre en œuvre une amplitude d'ouverture appropriée aux besoins d'une population plurigénérationnelle, y compris durant les vacances scolaires.

En outre l'occupant devra observer et faire observer dans les lieux, y compris en dehors des activités elles-mêmes, une stricte neutralité au regard des questions politiques et religieuses. Tout prosélytisme est proscrit et le port de signes ou de tenues manifestant une appartenance politique ou religieuse est interdit.

ARTICLE 6. Exposé des activités de l'occupant

[rédaction à l'issue de la procédure de sélection]

L'occupant fera son affaire de toutes les autorisations administratives qui, en raison de ses activités, seraient nécessaires pour accueillir du public dans les lieux.

ARTICLE 7. Description des biens mis à disposition

Un bâtiment de plain-pied d'une superficie de 610 m² de surface utile, avec cuisine. Les locaux sont conçus pour des activités socioculturelles socio-éducatives et de loisirs, ainsi que pour l'accueil d'un jeune public.

Extérieur d'environ 500 m² (comprenant notamment aire de stationnement, espace livraison, préau).

Le tout sur un terrain en restanque d'environ 1000 m² cadastré 888-A-12.

ERP de 4^{ème} catégorie (effectif cumulé de 200 à 300 personnes).

La salle polyvalente est un ERP de type L.

Le reste du complexe immobilier est un ERP de type R.

Le bâtiment (610 m² de surface utile) comprend divers espaces fonctionnels adaptés à l'accueil du public et à des activités socio-éducatives, socio-culturelles et de loisirs. A titre d'exemple (énumération indicative et non exhaustive) :

- banque d'accueil,
- plusieurs bureaux,
- secrétariat,
- espace reprographie,
- tisanerie du personnel comprenant un meuble bas, un évier et un meuble haut de rangement,
- deux salle d'activités adaptée à de jeunes enfants 3/6 ans (48 m² et 36 m²),
- sanitaires jeunes enfants 3/6 ans,
- coin repos jeunes enfants (36m²),
- foyer 13/17 ans (80m²),
- grande salle polyvalente (100m²),
- vestiaires,
- cuisine (86m²) comprenant différentes zones et de très nombreux équipements, notamment plusieurs armoires froides, hottes de cuisson, feux, four, plonge, etc. (liste non exhaustive).

ARTICLE 8. Constat contradictoire d'état des lieux

Un constat contradictoire d'état des lieux, portant sur l'ensemble des biens mis à disposition, sera établi en début et en fin de convention.

ARTICLE 9. Entretien des biens

9.1 Principe

La Ville de Marseille, propriétaire, conserve seulement à sa charge les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil.

L'occupant a une obligation générale d'entretien de l'ensemble immobilier mis à sa disposition, ainsi que de toutes ses annexes et équipements, que ces équipements soient meubles ou immeubles par destination.

Sans que les précisions qui suivent limitent cette obligation générale d'entretien, sont ainsi à la charge de l'occupant toutes les interventions d'entretien et de réparation, même résultant de la vétusté, ainsi que le remplacement d'éléments assimilables auxdites réparations.

Sont également à la charge de l'occupant l'entretien et toutes les réparations relatives aux dispositifs d'ouverture ou d'occlusion (notamment portes, stores roulants, serrures, cylindres).

Incombent aussi à l'occupant les vérifications périodiques, l'entretien et toutes les réparations relatives aux installations techniques, ou de sécurité, comme notamment (**liste non limitative**) :

- chauffage,
- climatisation et notamment les unités extérieures,
- ventilation et notamment centrales de traitement d'air (CTA) et ventilations mécaniquement assistées (VMC),
- installations et équipements électrique et gaz,
- étanchéité gaz et hotte cuisine lorsque ces équipements existent,
- séparateur à graisse,
- séparateur d'hydrocarbures,
- brise soleil orientable (BSO),
- volets roulants,
- adoucisseurs d'eau,
- les chauffe-eau,
- pompes et distribution hydraulique,
- tableau général basse tension (TGBT) et tableau divisionnaire (TD),
- l'intégralité du système de sécurité incendie (SSI) et notamment les extincteurs et accessoires de lutte contre le feu, les portes automatiques, les trappes de désenfumage, la centrale du système sécurité incendie, l'éclairage de sécurité,
- centrale et équipements anti-intrusion,
- baie voix données images (VDI)
- interphonie,
- hottes de cuisson,
- hottes de laverie,
- tout le matériel de cuisine, qu'il soit meuble ou immeuble par destination,
- (liste non exhaustive)

L'occupant doit souscrire tous les contrats nécessaires à ces vérifications et contrôles périodiques. Les frais des vérifications périodiques, ainsi que les réparations ou remplacement de pièces consécutives à ces vérifications périodiques, même résultant de la vétusté, sont à la charge de l'occupant.

L'entretien courant des espaces verts est à la charge de l'occupant.

Il relève de l'obligation d'entretien de l'occupant, et donc de sa responsabilité, d'avertir sans délai la Ville de Marseille de tout dysfonctionnement ou altération des biens mis à sa disposition lorsque la prise en charge de la réparation ou de l'intervention incombe à la Ville de Marseille. L'occupant ne doit pas laisser s'aggraver un désordre.

L'occupant devra également avertir la Ville de Marseille dès que s'annonce nécessaire, sur les espaces verts, une intervention qui excède l'entretien courant.

9.2 Exceptions liées à certaines garanties

L'ensemble immobilier mis à disposition de l'occupant est neuf. En conséquence, durant toute la durée de la garantie de parfait achèvement, de la garantie biennale et de la garantie décennale, l'occupant ne devra pas, en cas de désordre ou de dysfonctionnement, intervenir sur les équipements soumis à l'une de ces garanties (ou faire appel lui-même à un tiers), mais il devra prévenir sans délai la Ville de Marseille et suivre ses instructions.

9.3 Service municipal référent pour l'entretien des biens

S'il doit s'adresser à la Ville de Marseille pour une question d'entretien et/ou de travaux, l'occupant doit s'adresser au service suivant, à l'exclusion de tout autre :

Division Prospective et Gestion Technique
Direction de l'Action Sociale
40 rue Fauchier
13002 MARSEILLE
Téléphone : 04 91 55 96 71

ARTICLE 10. Rappel de l'article R. 143-34 du CCH relatif à la qualité d'exploitant d'un ERP

Il est rappelé à l'occupant qu'il assumera la qualité d'exploitant d'un établissement recevant du public (ERP). Ainsi, par application de l'article R. 143-34 du Code de la Construction et de l'Habitation, il sera tenu de s'assurer que les installations ou équipements sont, durant toute la durée de la convention, établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions relatives à la sécurité des personnes contre les risques d'incendie.

Il doit, périodiquement en cours d'exploitation, faire procéder aux vérifications nécessaires par les organismes ou personnes agréés dans les conditions fixées par arrêté du ministre de l'intérieur.

L'occupant s'engage en outre à conserver sur place les différents comptes rendus de vérifications annuels afin de les mettre sans délai à disposition des personnes chargées des contrôles.

ARTICLE 11. Modifications et aménagements des locaux par l'occupant

Aucune modification ou aménagement des locaux ne pourra se faire sans l'autorisation préalable, écrite et expresse de la Ville de Marseille. Cette autorisation pourra imposer une remise en l'état initial en fin de convention.

Toute modification ou aménagement effectué sans l'accord préalable, écrit et exprès de la Ville de Marseille devra, en fin de convention d'occupation, faire l'objet d'une remise en l'état d'origine aux frais de l'occupant.

Les modifications ou embellissements, même autorisés par la Ville de Marseille, ne donneront lieu à aucune indemnisation de l'occupant en fin de convention.

L'occupant fera son affaire personnelle et supportera tous les frais résultant des modifications de toute nature à apporter aux lieux loués et qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité, les conditions d'accessibilité et les conditions de travail dès lors qu'elles sont liées à l'exercice de son activité.

L'occupant devra faire déposer et remonter à ses frais les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche des causes et la réparation des désordres de toute nature, et en général pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 12. Usage ou occupation des lieux par des tiers

Toute location ou sous-location d'espaces ou de salles est interdite.

Toutefois, l'occupant est autorisé à mettre des salles à disposition de tiers à condition que les activités qui seront conduites par ces tiers correspondent au projet que l'occupant a proposé à la Ville lors de la procédure de sélection.

La mise à disposition de la salle devra alors être consentie à titre gratuit par l'occupant : elle ne pourra donner lieu qu'au versement, par le tiers, d'une indemnité uniquement destinée à compenser les frais de

fonctionnement réellement engagés par l'occupant, tels que la consommation des fluides ou le nettoyage de la salle.

Les interventions de tiers et les mises à disposition de locaux, ne doivent jamais se faire au détriment des clauses de la présente convention et doivent dans tous les cas s'inscrire dans les finalités du projet présenté par l'occupant lors de la procédure de sélection.

ARTICLE 13. Occupation exceptionnelle par la Ville de Marseille

Pour faire face à la survenance sur son territoire d'un événement susceptible d'affecter la santé ou la sécurité de sa population, la Ville de Marseille se réserve le droit, sur le fondement de l'intérêt général, d'occuper d'office tout ou partie des lieux. Cette occupation exceptionnelle sera mise en œuvre dans les meilleurs conditions possible pour concilier l'intérêt général, l'urgence, et les activités de l'occupant.

ARTICLE 14. Charges de l'Occupant

L'Occupant fera son affaire de la desserte des locaux en fluides (notamment eau, électricité, Internet) et prendra intégralement à sa charge les abonnements et consommations afférents.

Il acquittera les contributions, charges et taxes, ainsi que tous les impôts auxquels il est assujéti ou pourrait le devenir, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Il fera son affaire de l'enlèvement des déchets, quelle que soit leur nature. A ce titre, il lui appartient de se rapprocher des services de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou des prestataires privés compétents, de souscrire en son nom les contrats éventuellement nécessaires, et d'assumer l'ensemble des frais afférents aux services ou prestations de collecte et d'élimination.

ARTICLE 15. Redevance d'occupation

15.1 Montant et Modalités de paiement

L'Occupant est redevable d'une indemnité mensuelle d'occupation précaire, dont le montant est fixé à 210€ TTC (deux cent dix euros) payables par mois d'avance. L'indemnité d'occupation est fixée d'un commun accord et ne saurait faire l'objet d'une modification judiciaire.

Les versements doivent être effectués par virement sur le compte suivant :

IBAN : FR76 1007 1130 0000 0020 0574 785

BIC : TRPUFRP1

Titulaire : RÉGIE RECETTES DDU

ou adressés par chèque à l'ordre de « Régie Recette DDU » au Service de la Gestion Immobilière et Patrimoniale de la Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine de la Ville de Marseille, 40 rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20.

Le non paiement à son échéance de l'une des sommes dues par l'occupant au titre de la redevance d'occupation ou des charges, donnera lieu à la mise en œuvre d'une procédure de recouvrement pouvant conduire à la résiliation pour faute de la convention d'occupation dans les conditions exposées à l'Article 18.

15.2 Subvention en nature

Il demeure entendu que la mise à disposition de ces locaux, dont la valeur locative annuelle est estimée à 84 060 € (quatre-vingt-quatre mille soixante euros) est assimilable à une subvention en nature.

Cette subvention évaluée à 81 540 € (quatre-vingt-un mille cinq cent quarante euros) devra à ce titre apparaître au Budget de fonctionnement et sur les documents comptables de l'occupant.

L'octroi de cette subvention en nature devra être approuvé par le Conseil Municipal dans un délai de 6 mois maximum à compter de la signature de la convention d'occupation. A défaut la convention d'occupation sera automatiquement résolue, à moins que par avenant l'occupant s'engage à verser une redevance d'occupation d'un montant égal à la valeur locative.

15.3 Indexation

L'indemnité d'occupation et la subvention en nature seront révisées tous les ans à la date anniversaire de la présente convention conformément à l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

ARTICLE 16. Contrôles de la Ville de Marseille

La Collectivité dispose des droits les plus étendus pour vérifier, à tous moments et par tous moyens appropriés, le respect par l'occupant de ses engagements contractuels ainsi que l'état des biens mis à sa disposition.

A cet effet, il pourra être exigé de l'occupant de fournir toutes les pièces nécessaires à cette vérification, y compris les contrats conclus avec des tiers pour l'entretien des biens ou pour l'utilisation des espaces ou locaux.

ARTICLE 17. Responsabilités - Assurances

L'occupant est seul responsable, tant envers la Ville de Marseille qu'envers des tiers, des dommages de toute nature qui surviendraient du fait ou à l'occasion de ses activités et obligations, et notamment l'organisation de manifestations accueillant du public.

En conséquence, l'occupant devra souscrire les polices d'assurances nécessaires, notamment pour garantir spécifiquement sa Responsabilité Civile.

La ou les polices d'assurance souscrites doivent prévoir un montant suffisant pour garantir les risques liés à ses activités et obligations, et notamment l'organisation de manifestations accueillant du public.

L'occupant doit également souscrire les polices d'assurance nécessaires pour garantir l'ensemble des dommages susceptibles d'affecter les biens que la Ville met à sa disposition.

La responsabilité de la Ville de Marseille ne pourra en aucun cas être recherchée pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 18. Résiliation pour faute

En cas de non-respect, par l'une ou par l'autre des parties, des engagements stipulés par la présente convention, la partie qui s'estime lésée devra adresser à l'autre partie un courrier recommandé avec accusé de réception lui expliquant ses griefs et la mettant en demeure de respecter ses engagements.

Faute d'avoir reçu satisfaction à l'expiration d'un délai de dix (10) jours ouvrés francs à compter de la réception de cette mise en demeure, la partie qui a mis l'autre en demeure pourra résilier la convention. La notification de cette résiliation sera adressée par courrier recommandé avec accusé de réception. La résiliation interviendra dès réception de cette notification.

La même procédure sera mise en œuvre par la Ville de Marseille en cas de non respect par l'occupant d'un point du projet que ce dernier lui a présenté lors de la procédure de sélection effectuée en application de l'article L. 2122-1-1 du CG3P, et dont elle estime qu'il a été essentiel dans sa décision de consentir à la mise à disposition des biens.

ARTICLE 19. Cas de force majeure

Aucune partie contractante n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou pour avoir accompli avec retard une obligation au titre de la convention dans la mesure où un tel manquement ou retard résulte directement d'événements présentant les caractéristiques de la force majeure selon la jurisprudence dégagée par le Conseil d'Etat, c'est-à-dire extérieurs aux parties, imprévisibles et irrésistibles.

Si l'occupant invoque la survenance d'un événement de force majeure, il le notifie sans délai par écrit à la Ville de Marseille, en précisant les justifications de sa décision. La Ville de Marseille notifie dans le délai maximum d'un (1) mois à l'occupant sa décision quant au bien-fondé de cette prétention et, le cas échéant, quant aux effets de l'événement en cause.

Si la Ville de Marseille invoque la survenance d'un événement de force majeure, elle le notifie à l'occupant afin de recueillir ses observations, que celui-ci communique dans le délai de un (1) mois. A l'issue de ce

délai, la Ville de Marseille notifie à l'occupant sa décision quant à l'existence et aux effets de l'événement de force majeure.

La partie qui invoque un événement de force majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'effet sur l'exécution de ses obligations.

La partie qui, par action ou omission, aurait aggravé les conséquences d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure n'est fondée à l'évoquer que dans la mesure des effets que l'événement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

En dehors des cas et des conditions expressément prévus par les dispositions ci-dessus, aucune partie n'est déliée de ses obligations en raison d'une impossibilité d'exécution ou de la survenance de circonstances ou événements qui échappent à son contrôle.

ARTICLE 20. Incessibilité des droits découlant de cette convention

L'occupant n'a pas le droit de céder, en tout ou partie, les droits découlant de la présente convention.

ARTICLE 21. Election de domicile

Le domicile de la Ville de Marseille est : Hôtel de Ville, Quai du Port, 13233 Marseille Cedex 20
Le domicile de l'occupant pour l'exécution de la présente convention est : xxxxx.

ARTICLE 22. Compétence juridictionnelle

Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera, à défaut d'accord amiable, porté devant le tribunal administratif de Marseille.

Fait à Marseille le

Pour l'occupant

Pour la Ville de Marseille

Nom, prénom, fonction

Nom, prénom, fonction