

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX  
ENTRE LA VILLE DES PENNES MIRABEAU ET LE DÉPARTEMENT  
EN VUE DE L'IMPLANTATION D'UNE MAISON DU BEL AGE**

Le Maire informe l'assemblée que dans le cadre de la politique des seniors (« Ville Amie des Seniors »), la ville des Pennes Mirabeau a fait acte de candidature auprès du Département des Bouches du Rhône afin d'obtenir l'implantation d'une Maison du Bel Age (MBA) sur son territoire.

Cette structure viendra compléter ce qui est déjà mis en place sur la commune en direction du public cible : espace seniors, foyers restaurants avec animations, conseil des Aînés Pennois pour n'évoquer que les seules actions municipales.

Pour information les missions d'une Maison du Bel Age sont les suivantes :

1- Informer, orienter, accompagner

- Informer les personnes de 60 ans ou plus et leurs proches ou aidants sur l'ensemble des actions, dispositifs, événements et structures pouvant les intéresser.
- Accompagner les personnes du Bel Âge dans leurs démarches administratives et les orienter dans leurs recherches (aide au montage de dossiers type allocation personnalisée d'autonomie, ou de prestations individuelles ou spécifiques, etc.).
- Améliorer la vie quotidienne des personnes du Bel Âge en les aidant à trouver des solutions à leurs problématiques et créer du lien social.

2 – Assurer une veille sanitaire

- Repérer les personnes fragilisées et/ou isolées et leur proposer aide et soutien.
- Appels réguliers et d'urgence (grand froid, épidémies, canicule, etc.).

3 – Proposer des animations, lutter contre l'isolement et prévenir la dépendance

- Organisation de sorties visant à la découverte du patrimoine culturel et des parcs et domaines départementaux.
- Promotion d'ateliers, d'animations et de conférences débats ciblés sur 4 thématiques : fracture numérique, mémoire, équilibre et nutrition.

4 - Maintenir le service au public sur le territoire avec La Poste

Proposer un guichet postal, en partenariat avec La Poste.

Les personnes du Bel Âge mais aussi le public de passage pourront bénéficier de ce service essentiel. Il sera possible de procéder à des opérations telles que l'achat de timbres, le retrait/dépôt de colis ou de recommandé, ou encore le retrait/dépôt d'argent.

Le projet de la ville ayant été retenu, il convenait de trouver un local correspondant aux critères d'une Maison du Bel Age :

- Accessibilité
- Visibilité
- Proximité des arrêts de bus
- Proximité des commerces

Compte tenu de ce qui précède, la ville a proposé de mettre à disposition du Département des Bouches du Rhône les locaux situés : place Victorin Isnard à la Gavotte ( ex mairie annexe).

CONSIDÉRANT :

- Que la Ville des Pennes Mirabeau est propriétaire des locaux situés sur la place Victorin Isnard (quartier Gavotte)

- Que la mise à disposition des locaux sera accordée, pour une durée de 10 ans dont 8 fermes renouvelable ensuite par tacite reconduction pour des périodes de 3 ans .

Le Conseil Municipal après avoir pris connaissance de la convention définissant les termes de la mise à disposition (ci-annexée) et en avoir délibéré :

- AUTORISE la mise à disposition de locaux situés place Victorin Isnard (quartier Gavotte) au profit du Département des Bouches du Rhône

- DÉCIDE que cette occupation sera consentie à titre gratuit

- AUTORISE Le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer la convention de mise à disposition à intervenir,

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 35

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ

LE SECRETAIRE  
ROMAIN AMARO

LE MAIRE  
MICHEL AMIEL

# CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

## ENTRE

La Commune des PENNES MIRABEAU ayant son siège à l'Hôtel de Ville, 223 avenue François Mitterrand 13170 Les Pennes Mirabeau - représentée par Monsieur Michel AMIEL en sa qualité de Maire et agissant en l'espèce en vertu de la délibération n°++++ du Conseil Municipal en date du +++

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 Cedex 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 1<sup>er</sup> juillet 2021 et représentée à l'effet des présentes par Monsieur Patrick GHIGONETTO, conseiller départemental délégué au patrimoine en vertu d'une délégation de signature du 19 juillet 2021, et en l'espèce d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du 31 mars 2023.

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.

Afin de les aider à maintenir un lien social, des activités pourront être occasionnellement proposées aux personnes âgées, éventuellement par le biais d'associations.

En vue de la réalisation de ce projet, la Commune des Pennes Mirabeau dispose de locaux vacants, dépendant de son domaine privé qu'elle propose de mettre à la disposition du Département afin de mener à bien ce projet. En conséquence, la convention est régie par les règles de droit privé.

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

Ceci exposé, il est convenu :

La Commune des Pennes Mirabeau a proposé de mettre à la disposition du Département à titre gratuit, les locaux ci-après désignés.

## **ARTICLE 1 - DÉSIGNATION**

La Commune des Pennes Mirabeau est propriétaire d'un immeuble sis Place Victorin Isnard, cadastré section AP 071 consistant en un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-chaussée bas d'une superficie totale de l'ordre de 286 m<sup>2</sup>.

Le rez-de-chaussée bas est composé de sanitaires publics qui ne sont plus utilisés, d'un local d'environ 35m<sup>2</sup> et d'un local technique d'environ 25m<sup>2</sup> (ancienne chaufferie + baie de brassage).

Le rez-de-chaussée haut sur la place Victorin Isnard accueille aujourd'hui la Mission Locale du Paix d'Aix, le Bureau Municipal de l'Emploi. Il est composé d'un porche d'entrée avec des sanitaires PMR, ainsi que 5 bureaux.

La Commune met à disposition du Département la partie haute du bâtiment d'une surface de l'ordre de 216 m<sup>2</sup> laquelle dispose d'un accès indépendant.

Ces locaux sont en état d'usage.

Lors de la prise de possession des lieux par le Département, ces locaux seront libres de toute occupation.

## **ARTICLE 2 – DURÉE**

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée pour une durée de dix (10) ans- dont huit (8) ans fermes, renouvelable, ensuite par tacite reconduction pour des périodes de trois ans.

Elle prendra effet à la date d'achèvement des travaux que la commune s'est engagée à réaliser afin de rendre indépendants les locaux du rez-de-chaussée dont elle conserve la jouissance, à savoir :

- Séparation des fluides (eau, électricité)
- Séparation des installations CVC, électricité et SSI
- Isolement coupe-feu par rapport aux tiers.

## **ARTICLE 3 – CONGÉ – RÉSILIATION**

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

Concernant la résiliation par la Commune, elle 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.

Précision étant faite que la résiliation à l'initiative de la Commune, pour le motif sus énoncé, ne pourra pas intervenir dans les huit années suivant la signature des présentes.

La présente convention se trouverait résiliée de plein droit et sans indemnité d'aucune sorte en cas reconnu de force majeure.

En cas de non-respect des engagements par l'une ou l'autre des parties, la partie lésée pourra résilier de plein de droit la présente convention un mois après mise en demeure restée infructueuse.

## **ARTICLE 4 – DESTINATION**

Les locaux sont à usage de Maison du Bel Age (MBA), de relais postal et de tout service destiné à améliorer les démarches de la vie quotidienne des usagers. Ils sont destinés à accueillir du public.

Dans le cadre de sa mission, la Maison du Bel Âge pourra être amenée à recourir à des associations ou intervenants extérieurs, afin de proposer des activités variées et attractives aux personnes du bel âge.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où le Département n'aurait plus l'utilité de ces locaux aux fins d'accueil des personnes du bel âge ou d'autres activités associatives, il se rapprochera

de la Commune pour lui faire des propositions d'occupation des lieux en lien avec les besoins sociaux de la population. La Commune sera libre d'accepter ou pas la nouvelle destination des locaux.

Il est ici également précisé que cette nouvelle activité devra avoir une vocation sociale et de réception du public.

La Commune déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et déclare l'accepter.

## **ARTICLE 5 – ETAT DES LIEUX**

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

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 de justice pour l'élaboration des états des lieux d'entrée et de sortie, les frais correspondants seront partagés par moitié entre les parties.

Il est ici précisé qu'au jour de la signature du présent contrat, les seuls locaux mis à la disposition du Département sont en état d'usage et libres de toute occupation et mobilier.

## **ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS**

### **A la charge de la commune :**

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 :

- Mettre à disposition des locaux conformes à l'accueil du public et en état de servir à l'usage prévu par la présente convention conformément au projet d'aménagement joint en annexe.

A cet égard, la Commune déclare avoir pris connaissance du projet au moyen des documents joints, elle prendra donc à sa charge tous les travaux que la réalisation du projet rendrait nécessaires dans la mesure où ils lui incomberaient en sa qualité de propriétaire (travaux relatifs aux grosses réparations, article 606 du code civil et jurisprudence qui s'y rattache ainsi que les travaux d'accessibilité extérieure permettant à toute personne d'accéder aux locaux de la MBA).

- Séparer les fluides (eau, électricité), les installations CVC, électricité et SSI, réaliser un isolement coupe-feu par rapport aux tiers, afin de rendre totalement indépendants les locaux mis à disposition du reste du bâtiment.

- Effectuer tous les travaux nécessaires au maintien en état des locaux ou qui deviendraient nécessaires par la suite en cours de contrat dans la mesure où ces travaux incomberaient au propriétaire.

- Assurer au Département la jouissance paisible des locaux et de les garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Assurer, le cas échéant, au Département que les servitudes pouvant grever le bien objet des présentes, ne seront pas un obstacle à la réalisation du projet envisagé

### **A la Charge du Département :**

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 :

- N'utiliser les lieux mis à disposition qu'à usage de Maison du Bel Age, de relais postal et de tous services destinés améliorer les démarches quotidiennes des usagers conformément à la destination stipulée à l'article 4 des présentes.
- 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.
- 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.
- Utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais risques et périls. Il souscrira tout contrat d'abonnement et acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.
- 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.
- Conserver la responsabilité entière et exclusive de tous les services fonctionnant dans les lieux loués.
- Respecter les règles de sécurité conformément à la réglementation relative aux Etablissements recevant du Public (E.R.P.).

### **1 - Travaux nécessaires à la réalisation du projet**

#### **La mise en place du projet nécessite la réalisation de certains travaux :**

Le Département réalisera des travaux d'aménagement et d'installation, nécessaires à l'exercice de son activité, dans le respect des dispositions réglementaires applicables et des impératifs de l'autorisation d'urbanisme obtenue.

Le département installera en façade du bâtiment, un système de vidéo protection de l'entrée du local, et une enseigne indiquant la présence de la maison du bel âge, ce que la commune déclare accepter.

Certains travaux seront réalisés par la Commune en sa qualité de propriétaire. Tel est notamment le cas des travaux sur le clos et le couvert, que leur nécessité soit avérée lors de la signature de l'état des lieux, ou en cours de bail.

La commune s'engage à renforcer le plancher sur voûtains afin de garantir la conformité avec la réglementation qui impose 350 kg/m<sup>2</sup> pour le local coffre de la poste. S'agissant des autres espaces, la portance des planchers devra s'établir à 250 kg/m<sup>2</sup>.

La commune prendra à sa charge le remplacement des 3 fenêtres actuellement en simple vitrage de la pièce principale par des fenêtres en double vitrage pour des raisons thermiques et de confort acoustiques afin de répondre aux exigences environnementales pour une meilleure performance énergétique par la Commune.

L'actuel système de chauffage/climatisation du local sera maintenu. La Commune devra fournir une attestation de bon fonctionnement dudit système préalablement à la signature des présentes.

Il appartiendra au Département d'en assurer la maintenance. Dans l'hypothèse où ce système serait complété, les équipements supplémentaires seraient installés par le Département après demande auprès de la mairie.

Les locaux mis à disposition bénéficieront de compteurs eau et électricité uniquement dédiés au Département.

Les contrôles périodiques courants forts seront à la charge de la commune.

Concernant le SSI, il appartiendra au Département de prendre en charge sa maintenance et dans l'hypothèse où il s'avérerait nécessaire de compléter ou modifier l'installation existante, la charge en incomberait également au Département.

Concernant l'ancien local chaufferie, la commune s'engage à déposer les équipements de production de chaleur y compris l'ancienne cuve « fuel ». A défaut, il sera requis la neutralisation de ladite cuve dont l'attestation devra être fournie.

La partie extérieure, ne faisant pas partie de la présente mise à disposition, restera sous la responsabilité de la Commune. Toutefois, l'accès au local s'effectuant par l'extérieur, le Département indiquera à la Commune tous les travaux relatifs à cette partie qui lui sembleraient nécessaires notamment pour raisons de sécurité afin que la Commune puisse les réaliser dans les meilleurs délais.

A cet égard, il est ici précisé que la Commune réalisera à ses frais, les travaux relatifs à la mise en conformité de la rampe d'accès au local et de l'escalier d'accès, conformément à l'annexe 1. La commune s'engage à fournir au Département l'attestation d'accessibilité PMR correspondante.

La liste des travaux énumérés ci-dessus, n'étant pas limitative, la Commune accepte que certains travaux non indiqués puissent être réalisés pour les besoins de la création de la maison du bel âge.

La Commune déclare être parfaitement informée des travaux qui seront réalisés par le Département dans le cadre du projet présenté conformément à l'esquisse ci-jointe. Ces travaux seront exécutés conformément aux documents annexés à la présente convention.

Cependant, la réalisation du projet pourra engendrer des modifications mineures par rapport aux documents annexés, ce que la Commune déclare accepter, sans qu'il soit nécessaire de lui soumettre un projet modifié.

## **2. Entretien – Travaux – Réparations**

Le Département maintiendra 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 l'entretien courant en prenant en charge les réparations locatives telles que définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

La commune, en sa qualité de propriétaire, prendra à sa charge l'ensemble des autres réparations, notamment celles définies par l'article 606 du Code civil et de la jurisprudence qui s'y rattache nécessaires au maintien en état des locaux.

Si nécessaire, 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.

Le Département ne pourra pas procéder, en cours de bail, à 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.

Cette clause ne s'applique pas aux travaux nécessaires à la réalisation du projet, visés ci-dessus, et annexés à la présente convention.

Le Département laissera 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.

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.

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 du Département, dans la mesure où ces travaux incombent à un locataire.

### **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 ayant pour finalité de faciliter les démarches quotidiennes des usagers, concerne l'Etat, une Collectivité Territoriale ou encore un Etablissement Public. Dans une autre hypothèse, les parties se rencontreront pour organiser la sous-occupation envisagée.

### **ARTICLE 7 - ASSURANCES**

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 :

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

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.

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.

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.

#### **ARTICLE 8 – VISITES DES LIEUX**

Le Département s'engage à 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.

#### **ARTICLE 9 – RESTITUTION DES LIEUX**

Le Département restituera 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.

#### **ARTICLE 10 – 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.

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 locataires et grever les lieux loués.

En sa qualité d'occupant, le Département ne sera pas redevable de la taxe foncière du bien objet de la présente convention.

#### **ARTICLE 11 – MODIFICATION**

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

#### **ARTICLE 12 – MODALITES FINANCIERES DE LA CONVENTION**

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

### **ARTICLE 13 – SANCTIONS**

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.

En cas de troubles de jouissance graves et répétés qui empêcheraient l'exercice normal des missions 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 14 – PRISE D'EFFET**

La convention prendra effet à l'achèvement des travaux à la charge de la commune, au jour de l'état des lieux, lequel sera annexé aux présentes.

### **ARTICLE 15 – PIÈCES CONTRACTUELLES**

Les pièces contractuelles sont :

- La convention
- Le DTA
- Le plan des locaux
- Les documents relatifs à l'aménagement de l'immeuble
- Les justificatifs techniques

### **ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE**

La Commune fait élection de domicile en l'Hôtel de ville, 223 avenue François Mitterrand 13170 Les PENNES MIRABEAU.

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

Fait à Marseille en deux exemplaires, le

**Pour la Commune**

**Pour le Département**

**Michel AMIEL**

**Patrick GHIGONETTO**