

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

**MAISON DU COMBATTANT
« ALEXANDRE ARGENTI »**

ASSOCIATION « UNACITA »

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Mairie d'ISTRES, inscrite au répertoire d'identification des entreprises sous le numéro SIREN 211 300 470 représentée par son Maire, Monsieur François BERNARDINI, élu à cette fonction aux termes du tableau du Conseil Municipal du 23 mai 2020, transmis en sous-préfecture le 25 mai 2023.

Spécialement habilité aux présentes par décision n°541/23 en date du 05 décembre 2023 (Annexe 1) prise en application de l'article 2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales, ladite décision ayant été régulièrement transmise au contrôle de légalité.

**Ci-après dénommée : La Commune,
D'UNE PART**

ET

L'Association dénommée « UNACITA », ayant son siège social à la Maison des Combattants sis 25 Boulevard de Vauvonne à Istres (13800).

Ladite Association est inscrite en sous-préfecture d'Istres sous le numéro W134002381, ainsi qu'il en résulte du récépissé de déclaration délivré le 15 juin 2015 demeurant ci-après annexé (Annexe 2).

Représentée par son Président, Monsieur Alain BERNARDET, élu à cette fonction aux termes du compte rendu de l'Assemblée Générale du 19 juin 2011 et spécialement habilité aux présentes aux termes de l'article 9 des statuts de ladite association.

Le compte rendu de l'Assemblée Générale et les statuts demeureront ci-après annexés (Annexes 3 et 4).

**Ci-après dénommée : L'Occupant,
D'AUTRE PART**

EXPOSE

Par acte administratif en date du 30 juin 2015, la SAN Ouest Provence a cédé à la Commune d'Istres une parcelle de terrain constituant l'assiette foncière d'une remise sis 25 Boulevard de Vauvanne, cadastrée sous la Section CP N°384, 385 et 386.

Ce bien a fait l'objet d'une rénovation et d'une extension dans le but de créer un équipement public, dénommé « Maison du Combattant Alexandre ARGENTI », destiné à la vie associative.

L'association « UNACITA » a sollicité la Collectivité pour disposer d'un bureau au sein dudit équipement afin de travailler pour la sauvegarde des intérêts supérieurs de la Nation et de ses idéaux, de resserrer les liens d'amitié entre tous les anciens combattants, de les aider ainsi que leurs familles, de défendre les intérêts matériels et moraux de ses membres.

En conséquence, il a été convenu d'établir la présente convention d'occupation temporaire dudit bien, qui relève de la domanialité publique et dont les droits et obligations qui s'imposent à chacune des parties suivent.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV
--

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, à occuper à titre précaire et révocable, le bien immobilier défini à l'article 2.

En conséquence, l'Occupant ne pourra, en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale, ou d'une réglementation susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, ou quelque autre droit.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION

2.1 Bien immobilier

La Commune met à disposition de l'association « UNACITA » le bureau portant le numéro 6, d'une superficie de 11,52 m², situé au sein de la « Maison du Combattant Alexandre ARGENTI », sis 25 Boulevard de Vauvanne et cadastrée sous la Section CP N°384, 385 et 386.

L'Occupant dispose également de la jouissance partagée des espaces communs suivants :

- salle d'animation de 119,16 m² équipée d'un local d'entretien de 8,76 m², d'un local technique de 6,06 m² et d'un espace buvette
- sanitaires hommes et femmes respectivement de 12,44 m² et 11,18 m²
- salle de réunion de 19,68 m²
- hall d'entrée de 23,80 m²
- patio de 22,75 m²

- couloir de 41,88 m²
- terrasse extérieure de 35,21 m²

Le bâtiment répond aux normes PMR (Personne à Mobilité Réduite).

2.1 Équipement

La Commune met également à la disposition de l'Occupant le matériel suivant :

Salle animation :

- 10 tables
- 100 chaises
- 1 pupitre
- 1 réfrigérateur
- 1 sono
- 1 vidéo projecteur

Salle de réunion :

- 1 photocopieur
- 11 chaises
- 2 tables carrées

Bureau n°6 :

- 1 bureau
- 2 chaises
- 1 fauteuil
- 1 caisson
- 1 armoire

Le bâtiment est raccordé aux réseaux de distributions publics EDF/EU/AEP. Il appartient à l'Occupant d'ouvrir la ligne téléphonique et de souscrire au contrat correspondant.

ARTICLE 3 : DESTINATION

Les biens mis à disposition de l'Occupant devront servir exclusivement afin de travailler pour la sauvegarde des intérêts supérieurs de la Nation et de ses idéaux, de resserrer les liens d'amitié entre tous les anciens combattants, de les aider ainsi que leurs familles, de défendre les intérêts matériels et moraux de ses membres.

La Commune d'Istres pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle, afin de vérifier, notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

ARTICLE 4 : DURÉE

La présente convention est établie pour un an renouvelable par tacite reconduction, sans excéder 12 ans. Elle prendra effet à compter de la date de signature du dernier des signataires.

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

La Commune remet à l'Occupant le bien visé à l'article 2, aux conditions suivantes :

5.1 Entretien, réparation

L'Occupant tiendra les lieux mis à disposition de façon constante en bon état de réparation locative et de bon entretien et selon les prescriptions visées à l'article 1754 du Code Civil.

5.2 Améliorations

Il ne pourra être fait dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit de la Commune, aucune transformation, amélioration, démolition, déplacement de murs ou de cloisons, changement de distribution, ni de surélévation.

5.3 Occupation, jouissance

L'Occupant veillera à ne rien faire ni laisser faire, qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, et ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir la Commune, sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et, de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées ou à se produire au bien loué et, qui rendraient nécessaire des travaux incombant au propriétaire.

L'Occupant s'engage à se conformer au règlement intérieur établi pour la « Maison du Combattant Alexandre ARGENTI », qui demeurera annexé aux présentes.

5.4 Conditions particulières d'occupation

La Commune remettra à l'Occupant un jeu de clés, qu'il devra restituer à la fin de l'occupation. Il lui appartient donc de fermer toutes les issues. De plus, le bâtiment étant placé sous la surveillance d'une alarme, il est impératif de l'activer en dehors des heures d'ouverture, sous peine d'engager sa pleine responsabilité en cas de vols, incendie ou dommages. A cet effet, un code strictement personnel et non communicable sera remis au Président de l'association.

Pour tout dysfonctionnement de l'alarme, l'Occupant sera tenu d'avertir sans délai la police municipale au 04.13.29.50.00.

5.5 Établissement recevant du public

Au regard de sa superficie et sa destination visées aux articles 2 et 3, le bien est un ERP de 5eme catégorie, type L, W le seuil d'accueil maximal est de 163 personnes.

La Collectivité se décharge de toutes responsabilités juridiques et financières, pour les cas où l'Occupant ne respecterait pas ledit seuil.

En outre, l'Occupant s'engage à respecter et faire respecter l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif (décret 2006-1386 du 15 novembre 2006).

ARTICLE 6 : ÉTAT DES LIEUX

Préalablement à l'occupation dudit bien, la Commune procédera à un état des lieux qui sera dressé contradictoirement. A l'expiration de la présente convention, un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes formes au

terme de la présente convention. Il est ici précisé que l'Occupant prendra les lieux en l'état où ils se trouvent sans recours contre la Commune.

En cas de défaillance de la part de l'Occupant, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la Commune d'Istres se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux, dans leur état initial avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires auprès de l'Occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus représentatifs de leur coût.

ARTICLE 7 : CARACTÈRE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

L'Occupant doit occuper personnellement les lieux mis à sa disposition.

L'Occupant s'interdit de concéder ou de sous louer l'emplacement ou le bien immobilier mis à sa disposition, sauf accord express de la Commune d'Istres.

Le non respect de cette clause constituerait une faute de l'Occupant et entraînerait la résiliation immédiate et sans indemnisation de la présente convention.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

L'Occupant fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans le bien loué, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant dont il sera détenteur, à quelque titre que ce soit, en renonçant ou faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances, à tout recours contre la Commune et son assureur.

Il assurera les risques locatifs et les risques propres à son activité, auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégât des eaux, vol, etc.....).

Il devra déclarer dans le délai de 8 jours ouvrés, à son propre assureur et à la Commune, tout sinistre affectant les biens de ce dernier quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Dès la prise d'effet des présentes, l'Occupant devra justifier de l'ensemble de ses contrats à la Commune en lui fournissant une attestation d'assurance.

ARTICLE 9 : VISITE DES LIEUX

L'Occupant devra laisser le propriétaire, son architecte ou tout entrepreneur ou ouvrier, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état en présence des représentants de la Commune.

Il devra laisser visiter les lieux par le propriétaire ou d'éventuels locataires en fin de contrat ou en cas de résiliation pendant une période de 15 jours précédant la date prévue pour son départ.

Il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au propriétaire pendant la même période.

ARTICLE 10 : REDEVANCE

Cette mise à disposition est consentie à titre gratuit, en application de l'article L2125-1 du CG3P.

Cette libéralité accordée par la Commune tient compte des missions d'intérêt général organisée par l'Occupant.

Par ailleurs, l'Occupant s'engage à valoriser et comptabiliser dans ses écritures budgétaires la jouissance gratuite dudit bien, dont la valeur locative annuelle proratisée sera communiquée chaque année par le Service Foncier et Patrimoine.

A titre d'information la valeur locative annuelle est de 3 230 Euros.

ARTICLE 11 : CADUCITÉ

La présente convention est réputée caduque, notamment dans les cas suivants :

- dissolution de l'entité occupante,
- cessation pour quelque motif que ce soit de l'activité exercée par l'occupant,
- redressement ou liquidation judiciaire, hormis le cas de la poursuite imposée des contrats,

sous peine de poursuites, l'occupant dont la convention est frappée de caducité, ou ses ayants droits, le cas échéant, devront procéder à la remise en état des lieux, conformément aux dispositions prévues à l'article 6 de la présente convention.

Ils ne pourront prétendre à aucune indemnisation.

ARTICLE 12 : RÉSILIATION**12.1 Résiliation**

La Commune d'Istres se réserve notamment la faculté de résilier par lettre recommandée avec accusé de réception la présente convention pour un motif d'intérêt général, lié au domaine occupé.

Le terme du préavis est stipulé à l'article 12.4 de la présente convention.

L'Occupant devra remettre les lieux en l'état, conformément à l'article 6 de la présente.

12.2 Résiliation sanction

En cas d'inexécution ou d'inobservation par l'Occupant d'une quelconque de ces obligations, la Commune d'Istres pourra résilier par lettre recommandée avec accusé de réception, la convention à la suite d'une mise en demeure restée sans effet, et ce sans préjudice des poursuites contentieuses qui pourront être diligentées à son encontre.

Cette résiliation est dûment motivée.

Sous peine de poursuites, l'Occupant dont la convention est résiliée devra procéder à ses frais et sans délais, à la remise en état des lieux, conformément aux dispositions prévues à l'article 6, de la présente convention.

12.3 Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant a la faculté de solliciter la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception, à tout moment, sous réserve de respecter le préavis.

Sous peine de poursuites, l'Occupant devra procéder à la remise en état des lieux, conformément aux dispositions prévues à l'article 12.4.

12.4 Préavis

Tout délai de préavis est fixé à 3 mois, commençant à courir à réception du courrier de notification.

12.5 Conséquence de la résiliation

L'Occupant dont la convention est résiliée ne pourra prétendre à aucune indemnisation quel que soit le motif de la résiliation, hormis le cas des paiements forfaitaires qui restent acquis à la Commune d'Istres.

ARTICLE 13 : LITIGES

En cas de litige concernant l'application ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'engagent, avant tout recours contentieux, à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'accord, tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'inexécution ou la résiliation de la présente convention, sera résolu par le Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 14 : INTANGIBILITÉ DES CLAUSES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent contrat ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme modification ou suppression des clauses et conditions du présent contrat.

Toute modification devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 15 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

15.1 Etat des Risques Naturels et Pollutions

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, un état des risques fourni par le propriétaire en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

A cet effet, il convient de préciser que le bien, objet des présentes, n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, ni dans un Plan de Prévention de Risques Technologiques.

Il est également précisé que ledit bien se situe en zone de sismicité 3 (modéré) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment quant au contrôle technique.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en Mairie d'Istres, 1 Esplanade Bernardin LAUGIER, CS 97002, 13808 ISTRES CEDEX et l'association « UNACITA », Maison du Combattant Alexandre ARGENTI, 25 Boulevard de Vauvane, 13800 ISTRES.

Fait à ISTRES,
Le

La Commune d'Istres
Représentée par son Maire

L'association UNACITA
Représentée par son Président

M. François BERNARDINI

M. Alain BERNARDET