

CONVENTION DE PRET A USAGE
Articles 1875 et suivants du Code civil

ENTRE

La Commune d'Aubagne,

Sise 7 rue Jean Jaurès, 13400 AUBAGNE

SIRET n° 211 300 058 00016

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gérard GAZAY, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° 04-300625 du 30 juin 2025,

Ci-après dénommée « la commune » ou « le prêteur »

ET

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) d'Aubagne

Sis Les Marronniers, avenue Antide Boyer, 13400 AUBAGNE

SIRET n° 261 300 412 00010

Établissement public communal représenté par la Vice-présidente du Conseil d'administration, Madame Julie GABRIEL, dûment habilitée aux fins des présentes par délibération du Conseil d'administration du CCAS n° 10_200625 du 20 juin 2025,

Ci-après dénommé « le CCAS » ou « l'emprunteur »

PREAMBULE

Le Centre Communal d'Action Sociale d'Aubagne (CCAS) est un établissement public administratif communal qui est chargé d'animer et de coordonner l'action sociale municipale sur le champ de la solidarité et de l'aide aux personnes âgées.

Le CCAS exerce les compétences qui lui sont dévolues en matière d'action sociale générale, telle que définies par les articles L123-4, L123-5, L123-7 et L123-8 du Code de l'action sociale et des familles.

Le Conseil d'administration, présidé par le Maire, est l'organe délibérant compétent pour administrer les affaires du CCAS.

C'est ainsi qu'en tant qu'établissement public autonome, le CCAS dispose de personnels propres et, à ce titre, adopte son propre tableau des effectifs. Il souscrit, en outre, les contrats nécessaires à l'exercice de ses missions, notamment en définissant des partenariats avec des institutions publiques et privées sur l'ensemble du territoire communal.

En tant que partenaire privilégié, la commune d'Aubagne, au regard du soutien qu'elle apporte à son établissement public, prête ou met à disposition du CCAS des locaux situés au sein de bureaux et autres ensembles immobiliers.

Dans ce cadre, il est nécessaire d'établir des conventions visant notamment à assurer les obligations réciproques tant du prêteur que de l'emprunteur.

C'est l'objet de la présente convention qui a vocation à régir les relations entre la commune et le CCAS concernant les locaux visés par ce contrat de prêt à usage.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

La commune d'Aubagne consent au CCAS d'Aubagne, qui l'accepte, l'usage d'un bien immobilier appartenant au domaine privé de la commune.

Les locaux objet de la présente convention sont situés 395 boulevard Marcel Pagnol, 13400 AUBAGNE, sur une parcelle cadastrée section AC numéro 178 et sont composés de 14 pièces d'une superficie totale de 246,90 m² selon plan de masse annexé à la présente convention (**annexe 1**) sur lequel ils sont identifiés en jaune.

ARTICLE 2 : CONSISTANCE ET DESIGNATION DES LOCAUX

2.1 Consistance

La consistance des locaux visés par la présente convention est la suivante :

Nombre de pièces : 14 pièces

Superficie totale : 246,90 m²

2.2 Désignation

La désignation des locaux est la suivante :

Désignation		Superficie en m ²	Hauteur sous plafond en mètres
Accueil Maison du partage		21	3
Bureau 0.1		13,8	3
Bureau 0.2		13,5	3
Infirmierie – Consultations médicales		13,80	3
Attente		16	2,5
Lieu de vie Maison du partage		29	4
Local		17	3
Buanderie - Vestiaire		11,5	3
Cuisine		19	3
Rangement		8	3
Epicerie		17,60	3
Sanitaires			
dont	Douches	5,50	2,5
	Douches PMR	6,70	2,5
	WC	15,50	2,5
	WC PMR	7	2,5
	Dégagement	10	2,5
Stockage – Rangement		10	3
Sous-station		12	3

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties qui sera annexé au présent contrat.

ARTICLE 3 : DUREE DU CONTRAT

Le présent commodat est conclu pour une durée de 18 (dix-huit) années avec une date d'entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2025.

A l'issue de cette période de 18 ans, le contrat pourra être renouvelé selon la volonté des parties en présence et dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX

Le bien est destiné à l'accueil de personnes en difficultés sociales dans le cadre des missions dévolues au CCAS par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Code de l'action sociale et des familles qui lui confient le rôle d'animer une action générale de prévention et de développement social dans la commune, en liaison étroite avec les institutions publiques et privées.

Les locaux prêtés seront ainsi exclusivement destinés à l'accueil de personnes en difficultés sociales sur le territoire d'Aubagne et à l'accomplissement des missions dévolues par la loi au CCAS.

Toute modification de cette destination devra faire l'objet d'un accord écrit préalable du prêteur.

ARTICLE 5 : LOYER ET CHARGES

Compte-tenu des missions d'intérêt général dévolues au CCAS, des forts liens partenariaux unissant la ville et son établissement public dédié à l'action sociale et au regard des dispositions applicables à l'occupation du domaine privé communal, le prêt des locaux est consenti par la commune d'Aubagne à titre gratuit.

Le CCAS prendra à son compte les charges usuellement dévolues à l'emprunteur, qui sont détaillées en **annexe 2** de la présente convention et à l'exclusion de toute autre charge.

Le CCAS assumera en outre les taxes et redevances afférentes à l'utilisation des lieux (notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Le CCAS s'engage à régler les charges aux termes convenus selon les modalités prévues par les règles de la comptabilité publique.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DU PRÊTEUR

La commune d'Aubagne s'engage à :

1. Délivrer au CCAS les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que l'ensemble des équipements en bon état de fonctionnement,
2. Prendre en charge tous travaux et réparations nécessaires à une jouissance paisible des locaux autres que celles décrites dans l'annexe 2,
3. Assurer au CCAS la jouissance paisible des locaux prêtés étant précisé que la responsabilité de la commune ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les usagers accueillis ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du CCAS,
4. Ne pas s'opposer aux aménagements notamment intérieurs réalisés par le CCAS dès lors que ceux-ci sont conformes aux objectifs poursuivis par le CCAS, et sous réserve d'une information préalable du prêteur par courrier,
5. Maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et permettant l'exécution normale des missions du CCAS et y faire toutes les réparations nécessaires autres que prévues à l'annexe 2 de la présente convention.

Le prêteur reste responsable des réparations qualifiées de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

Le CCAS s'engage à :

1. Prendre à sa charge l'entretien courant et les réparations nécessaires au maintien des locaux objet de la présente convention en bon état d'usage, conformément aux dispositions des articles 1719 et suivants du Code civil et listées dans l'annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 (annexe 2),

2. Prendre en charge les aménagements notamment intérieurs nécessaires à la poursuite des objectifs des missions du CCAS comprenant l'accueil de personnes en situation de fragilité sociale,
3. User paisiblement des locaux objet des présentes suivant leur destination,
4. Répondre des dégradations survenues pendant toute la durée de la présente convention,
5. Régler les charges par trimestre échu.

ARTICLE 8 : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le CCAS s'engage à souscrire une police d'assurance garantissant les risques d'usage des locaux.

L'établissement public remettra annuellement à la commune une attestation d'assurance en fonction de la date d'échéance principale de la police souscrite.

La commune déc

lare que le bien est assuré pour sa valeur totale en cas de sinistre.

ARTICLE 9 : RESILIATION

9.1 Droit commun

Le présent contrat pourra être résilié après une période minimale d'engagement de 3 (trois) ans à tout moment par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge.

9.2 Résiliation de plein droit

En cas de manquement grave de l'une des parties à ses obligations, le contrat pourra être résilié de plein droit après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 1 mois.

ARTICLE 10 : RENOUVELLEMENT DE LA PRESENTE CONVENTION

A l'expiration du présent contrat, celui-ci pourra être renouvelé expressément au regard de la réglementation alors en vigueur et de la volonté des parties.

ARTICLE 11 : REPRISE DES LIEUX

A l'expiration du présent commodat, et sauf renouvellement express de la convention, le CCAS restituera les locaux à la commune en état d'usage.

Un état des lieux contradictoire sera établi à cet effet dont la comparaison avec l'état des lieux d'entrée pourra donner lieu à une facturation des éventuelles dégradations, sauf celles issues de l'usure normale du bâtiment et celles inhérentes à une utilisation normale des locaux.

ARTICLE 12 : LITIGES ET CONTENTIEUX

En cas de survenance d'un litige entre le CCAS d'Aubagne et la commune d'Aubagne concernant les locaux visés par la présente convention, les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour assurer une issue amiable au contentieux qui se serait élevé.

A défaut d'accord des parties, le litige sera soumis par la partie la plus diligente au Tribunal administratif de Marseille, sis 31 rue Jean-François Leca, 13002 Marseille ou via l'application telerecours.fr

Fait à Aubagne, le **18 JUIL. 2025**

En deux exemplaires originaux.

Pour la commune d'Aubagne

Le Maire

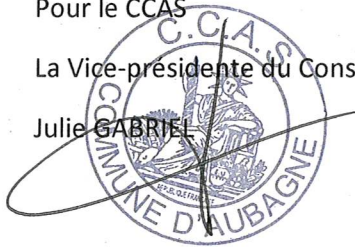
Gérard GAZAY

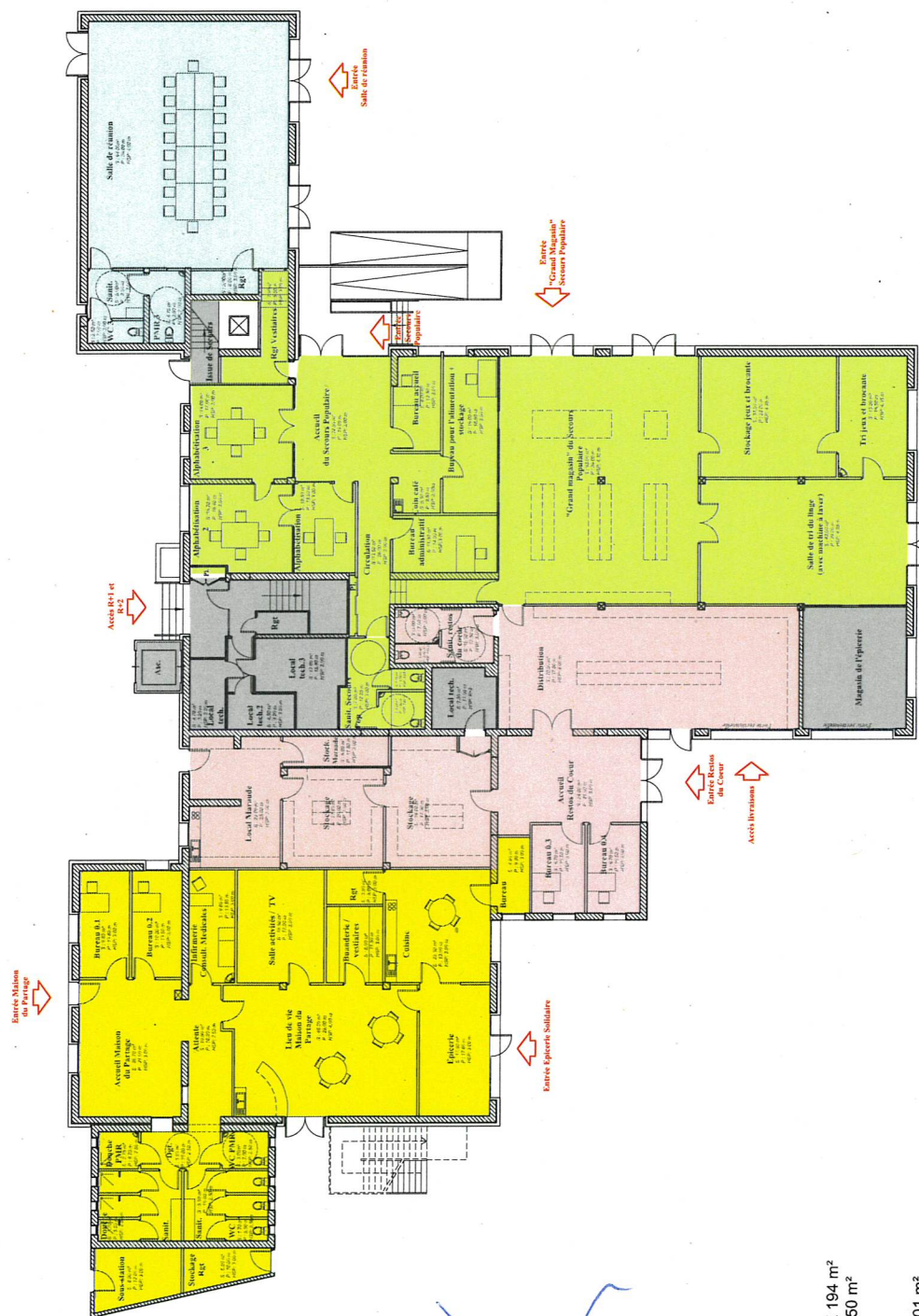


Pour le CCAS

La Vice-présidente du Conseil d'administration

Julie GABRIEL





MAISON DU PARTAGE 194 m²
EPICERIE SOLIDAIRE 50 m²

RESTOS DU COEUR 201 m²

SECOURS POPULAIRE 332 m²

REUNION 111 m²

Annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987

En vigueur le 17 mars 2025

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
- b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.