




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2018-476**

Séance publique du

9 novembre 2018

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20181109- lmc1140954-DE-1-1
Date de signature : 13/11/2018
Date de réception : mardi 13 novembre 2018
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

OBJET : ANCIEN PALAIS ARCHIÉPISCOPAL - RENOUELEMENT DE LA MISE A DISPOSITION DE LOCAUX ET D'ÉQUIPEMENTS A L'ASSOCIATION DU FESTIVAL INTERNATIONAL D'ART LYRIQUE & L'ACADÉMIE EUROPÉENNE DE MUSIQUE D'AIX-EN-PROVENCE

Le 9 novembre 2018 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 02/11/2018, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Sylvaine DI CARO, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaele LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Liliane PIERRON, Madame Abbassia BACHI à Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Jean BOULHOL à Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET à Madame Michele EINAUDI, Monsieur Gerard DELOCHE à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Brigitte DEVESA à Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Charlotte BENON, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Gilles DONATINI à Madame Reine MERGER, Monsieur Alexandre GALLESE à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Claude MAINA à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Christian ROLANDO à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Josyane SOLARI à Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Michael ZAZOUN à Madame Sophie JOISSAINS, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Coralie JAUSSAUD.
Secrétaire : Karima ZERKANI-RAYNAL

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 NOVEMBRE 2018

Nomenclature : 3.3
Locations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX
CO-RAPPORTEUR(S) : M. BRAMOULLÉ Gérard

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : ANCIEN PALAIS ARCHIEPISCOPAL - RENOUVELLEMENT DE LA MISE A DISPOSITION DE LOCAUX ET D'ÉQUIPEMENTS A L'ASSOCIATION DU FESTIVAL INTERNATIONAL D'ART LYRIQUE & L'ACADÉMIE EUROPÉENNE DE MUSIQUE D'AIX-EN-PROVENCE- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Par convention d'occupation en date du 12 janvier 2011, le Département des Bouches-du-Rhône met à disposition de la Commune d'Aix-en-Provence, pour une durée de dix-huit ans, l'ancien Palais Archiépisopal d'Aix-en-Provence sis 28, Place des Martyrs de la Résistance.

Les lieux sont conjointement occupés par le Musée des Tapisseries, installé dans les appartements d'apparat du Palais de l'Ancien Archevêché, et par l'association pour le Festival International d'Art Lyrique (FIAL).

En effet, ladite convention stipule l'autorisation accordée à la Commune de sous-louer, sous réserve que soit maintenue la vocation culturelle et artistique du bien.

Par délibération n°2011.1337 en date du 12 décembre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le renouvellement de la mise à disposition de locaux et d'équipements au sein de l'ancien Palais Archiépisopal, au profit de l'Association pour le Festival International d'Art Lyrique.

La convention de mise à disposition y afférente est arrivée à son terme le 31 août 2016, elle a été prorogée depuis cette date mais il convient d'établir un nouveau titre d'occupation et de définir les nouvelles modalités, qui peuvent se résumer comme suit :

- mise à disposition de **locaux pérennes, d'une surface utile de 3 612 m² ; pendant la période du Festival, 913 m² supplémentaires** sont mis à disposition ;
- durée : **un an, renouvelable** par tacite reconduction annuelle, **dans la limite de six ans, à compter du 1^{er} septembre 2018**. La mise à disposition n'est valable que dans la limite des droits accordés à la Commune par le propriétaire ;
- charges & réparations locatives à la charge du FIAL ;
- **loyer annuel de base HT : 65 377,00 €, assujetti à TVA**, payable annuellement à terme échu. Le loyer sera révisable à la date anniversaire, et ce, selon la variation, à la hausse, de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE (indice de référence : 1er trimestre 2018, soit 1671) ;
- **souscription obligatoire d'assurances** ;
- **autorisation accordée au FIAL de sous-louer** les dits lieux ;
- **résiliation** : en cas de non-respect des obligations ou pour motif d'intérêt général.

En conséquence, je vous demande, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les modalités de la convention de mise à disposition annexée ci-après ;
- **FIXER** le montant du loyer annuel HT à 65 377,00 € (soixante cinq mille trois cent soixante dix sept euros), assujetti à TVA et dont le règlement annuel interviendra à terme échu ;
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint au Maire délégué à la Gestion des Propriétés Communales à signer ladite convention ainsi que tout document afférent à ce dossier ;
- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix Municipale à faire recette des sommes correspondantes.

DL.2018-476 - ANCIEN PALAIS ARCHIÉPISCOPAL - RENOUELEMENT DE LA MISE A DISPOSITION DE LOCAUX ET D'ÉQUIPEMENTS A L'ASSOCIATION DU FESTIVAL INTERNATIONAL D'ART LYRIQUE & L'ACADÉMIE EUROPÉENNE DE MUSIQUE D'AIX-EN-PROVENCE-

Présents et représentés	: 53
Présents	: 36
Abstentions	: 0
Non participation	: 3
Suffrages Exprimés	: 50
Pour	: 50
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Gérard BRAMOULLÉ Maryse JOISSAINS MASINI Jean-Marc PERRIN

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»



AIX en PROVENCE
LA VILLE

**D.G.A.S ÉTUDES JURIDIQUES,
MARCHÉS PUBLICS &
PATRIMOINE COMMUNAL**

=====

DIRECTION DU FONCIER
ET DE LA GESTION DU PATRIMOINE

=====

Gestion des Propriétés Communales

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE LOCAUX ET D'ÉQUIPEMENTS À TITRE TEMPORAIRE, PRÉCAIRE & RÉVOCABLE

Entre, d'une part :

La Commune d'Aix-en-Provence, représentée par Madame L'Adjoint Délégué à la Gestion des Propriétés Communales, agissant en vertu de la **délibération n° DL. _____** en date du _____.

Ci-après dénommée **la Commune**,

Et, d'autre part :

« **L'Association pour le Festival International d'Art Lyrique et l'Académie Européenne de Musique d'Aix-en-Provence** », dont l'identifiant SIRET est le 411 831 696 00017, représentée par Monsieur Paul HERMELIN, Président en exercice, habilité à l'effet des présentes par décision du Conseil d'Administration en date du 1^{er} juin 2018, ayant son siège social au Palais de l'Ancien Archevêché, 28, Place des Martyrs de la Résistance, 13100 Aix-en-Provence.

Ci-après dénommée **le preneur**.

PRÉAMBULE

Par convention d'occupation en date du 12 janvier 2011, le Département des Bouches-du-Rhône met à disposition de la Commune d'Aix-en-Provence, pour une durée de dix-huit ans, l'ancien Palais Archiépiscopeal d'Aix-en-Provence sis 28, Place des Martyrs de la Résistance.

Les lieux sont conjointement occupés par le Musée des Tapisseries (service communal) installé dans les appartements d'apparat du Palais de l'Ancien Archevêché, et par l'association pour le Festival International d'Art Lyrique, selon la répartition stipulée ci-après (annexe n°1).

En effet, ladite convention stipule l'autorisation accordée à la Commune de sous-louer, sous réserve que soit maintenue la vocation culturelle et artistique du bien.

Ainsi, la Commune a décidé de poursuivre la mise à disposition auprès de l'association pour le Festival International d'Art Lyrique. Le précédent titre d'occupation étant arrivé à son terme le 31 août 2016, il a été prorogé depuis cette date mais il convient de régulariser cette situation.

Pour ce faire, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

L'ancien Palais Archiépiscopeal est cadastré section AT n°0249, il se compose de 4 ailes de bâtiments entourant une cour centrale où a été installé le Théâtre de l'Archevêché.

L'entrée principale s'effectue par le n°28 de la Place des Martyrs de la Résistance, en façade ouest.

La façade est de l'immeuble borde la rue Pierre & Marie Curie.

La façade nord ouvre sur un parking en plein air.

Cet ensemble immobilier jouxte, par son angle nord-ouest, la Cathédrale Saint Sauveur.

1.1. Le preneur est autorisé, **à occuper de manière permanente les locaux indiqués en bleu** sur les 4 plans ci-annexés . **Ces locaux représente une surface utile totale de 3 612 m².** Dans les combles, au niveau 3, le preneur a installé les blocs de climatisation ; cette galerie technique est représentée sur le plan ci-joint (Cf. annexe n°1).

1.2. Le preneur est autorisé **à utiliser de manière saisonnière** (3 semaines avant la 1^{ère} répétition et jusqu'à 15 jours après la dernière représentation du Festival) **les locaux indiqués en rose** sur les plans ci-annexés (Cf. annexe n°1). Les lieux sont utilisés de manière concomitante par le Musée des Tapisseries. **Ces locaux représente une superficie totale de 913 m².**

1.3. Le preneur est autorisé, **à titre non exclusif, à utiliser les biens mobiliers appartenant à la Commune**, liste détaillée annexée à la présente (Cf. annexe 2).

La Commune met à disposition du preneur des locaux, équipements et matériels constituant l'ensemble du théâtre en bon état de fonctionnement et en conformité avec la réglementation existante (Théâtre en ordre de marche), le preneur renonce par avance à exercer à l'encontre de la Commune quelque recours que ce soit et ne pourra se prévaloir de l'attribution d'indemnités pour quelque cause que ce soit.

La Commune se réserve le droit d'utiliser les dits biens mis à disposition, notamment le théâtre, deux ou trois fois par an, afin d'organiser des manifestations culturelles. La programmation de ces dernières sera établie sur la base d'un accord entre les Parties et n'ouvrira droit à aucune indemnisation.

L'ouverture et la fermeture du site (portail monumental) incombent à la Commune (Musée des Tapisseries) en dehors de la période du Festival (alors assumées par le preneur).

ARTICLE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION

2.1. Le preneur s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant à l'utilisation et l'occupation des locaux et équipements pour l'organisation et le déroulement du Festival et toutes les activités qui s'y rattachent. Les autres activités susceptibles d'être développées par le preneur devront être conformes à la destination des lieux et équipements et aux règles régissant leur utilisation.

2.2. Le preneur devra disposer en permanence de toutes les autorisations et licences requises par la réglementation en vigueur, en particulier celle régissant les établissements recevant du public, mettre en place les moyens nécessaires au bon fonctionnement des équipements et locaux mis à sa disposition et à la sécurité des biens et des personnes, de sorte que la responsabilité de la Commune ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

2.3. Les locaux, équipements et matériels visés à l'article 1 sont en priorité consacrés à l'organisation et au déroulement du Festival International d'Art Lyrique, et aux activités qui y sont directement rattachées. Le bien mis à disposition est destiné exclusivement à l'exercice des activités répondant à l'objet statutaire du preneur stipulé dans les statuts présentés : « l'association a pour objet la programmation et l'organisation du Festival International d'Art Lyrique d'Aix-en-Provence et de l'Académie Européenne de Musique. Dans ce cadre, elle produit et coproduit des spectacles lyriques et musicaux et elle assure une mission de formation et d'insertion professionnelle », **à l'exclusion de toutes activités à caractère politique, religieux, commercial ou privé.**

Cependant, la Commune se réserve le droit de demander pour le compte de l'un de ses partenaires publics ou privés (ci-après l'utilisateur), certains des locaux, équipements et matériels mis à disposition. Dans ce cas, et sous réserve que ces demandes n'entraient pas le bon déroulement du Festival, le preneur définira les conditions techniques d'utilisation des installations. La direction et la responsabilité techniques, l'évaluation des besoins techniques et le bon déroulement de manifestations seront assurés par Le preneur ou en coordination avec lui. Les Une convention d'occupation précaire devra être passée entre l'utilisateur et Le preneur. Le preneur s'oblige par les présentes à communiquer à la Commune, préalablement à leur signature, toutes les conventions relatives à l'utilisation des locaux, équipements et matériels. Le preneur facturera à l'utilisateur les prestations techniques et autres charges affectées à cette occupation.

2.4. Le preneur assurera en toutes circonstances, (y compris pour les mises à disposition effectuées en vertu de l'article 2.3.), la responsabilité technique de tous les événements et/ou manifestations se déroulant dans les locaux, et/ou utilisant les équipements et matériels mis à sa disposition.

2.5. Le preneur s'oblige à permettre l'accès aux locaux et équipements aux services de la Commune, y compris pendant la période du Festival et à prendre en compte, lors de l'organisation de ses manifestations, l'activité propre du Musée des Tapisseries, par l'installation de cheminements ou de signalétiques à destination des visiteurs de ce site.

ARTICLE 3 : ÉTAT DES LIEUX

S'agissant d'un renouvellement du titre d'occupation, aucun état des lieux ne sera dressé, celui-ci ayant été réalisé lors de l'état des lieux d'entrée.

Concernant les mises à disposition saisonnières (cf. article 1.2), un état des lieux contradictoire sera établi au début et en fin de chaque saison par la Commune, en présence d'un représentant du service de la Gestion des Propriétés Communales et du Musée des Tapisseries.

ARTICLE 4 : DURÉE

Le bien est mis à disposition du preneur **pour une durée d'un an à compter du 1^{er} septembre 2018, renouvelable par tacite reconduction par période d'un an, dans la limite de six (6) ans.**

Cette mise à disposition est temporaire, précaire et révocable.

Toutefois, **la présente convention n'est valable que dans la limite des droits accordés à la Commune par le Département des Bouches-du-Rhône**, en sa qualité de propriétaire du patrimoine (délibération du Conseil Municipal n°2010-969 du 04 octobre 2010).

Au cas où la mise à disposition du site à la Commune serait interrompue pour quelque cause que ce soit, le présent contrat prendrait fin de plein droit sans qu'il y ait lieu à versement d'indemnité en réparation du préjudice subi par le preneur .

La Commune se réserve, en outre, la possibilité de reprendre le libre usage des locaux, équipements et matériels de façon provisoire ou définitive, en tout ou en partie pour motif d'intérêt général, cette raison devant être clairement motivée par la Commune. Dans ce cas, tous les effets de la présente convention seront suspendus pendant toute la durée correspondante à la privation de jouissance par le preneur. En cas de privation partielle de jouissance par le preneur, un avenant à la présente convention déterminera les nouvelles conditions de mise à disposition. En cas de privation de jouissance totale et définitive du preneur, la présente convention sera résiliée de plein droit sans que le preneur ne puisse se prévaloir d'un droit quelconque à indemnités.

ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIÈRES

5.1. Loyer

La présente mise à disposition est consentie moyennant une redevance d'occupation annuelle HT fixée à **soixante cinq mille trois cent soixante dix sept €uros (65 377,00 €)**, assujettie à TVA, payable **à terme échu** à la Caisse de Monsieur le Trésorier Principal d'Aix-Municipale. **Le premier règlement interviendra donc le 1^{er} septembre 2019.**

Le montant du loyer est révisé chaque année le 1^{er} septembre, sans que la Commune ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière. La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations, à la hausse, de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, soit en référence, l'indice du 1^{er} trimestre 2018 qui s'établit à 1671 (paru le 27/06/2018 au Journal Officiel).

5.2. Valorisation des prestations en nature

A la date de signature de la présente, il est précisé que la valeur locative annuelle du bien mis à disposition est évaluée à **huit cent un mille cinq cent trois € (801 503 Euros)**. Chaque année, la Commune communiquera le montant actualisé de l'avantage en nature afin qu'il puisse figurer au compte d'exploitation de l'Association.

5.3. Charges

Les charges locatives seront à la charge du preneur, celui-ci contractera donc, en son nom, les abonnements de fluides.

Les charges récupérables sont les dépenses que la Commune a réglées à la place du preneur. Il s'agit classiquement des dépenses liées aux consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, et de certaines taxes. La liste des charges dites "récupérables" est fixée de manière limitative par un décret du 26 août 1987, joint en annexe n°3.

En l'absence de sous-compteurs permettant d'individualiser la consommation du preneur, les charges seront calculées au prorata de la surface occupée de manière permanente, soit 3 612 m².

Ces charges pourront donc faire l'objet d'une demande de remboursement sous la forme de l'émission d'un titre de recettes à l'encontre du preneur.

Le nettoyage du bien sera assuré par le preneur.

ARTICLE 6 : RÉPARATIONS FONCIÈRES ET LOCATIVES - STOCKAGE

6.1. Les réparations foncières que la loi met à la charge des propriétaires seront supportées par la Commune : réparations relatives au clos et au couvert et aux éléments immobiliers par destination (ventilation, fluides, électricité et chauffage, fosses d'orchestre et équipements scéniques fixes hors matériel), et à l'exclusion de celles consécutives à un manquement du preneur à ses propres obligations.

La Commune sera tenue d'effectuer dans un délai raisonnable toutes les réparations lui incombant.

Le preneur ne pourra prétendre à aucun droit ou indemnité pour les gênes occasionnées par les réparations, travaux d'intérêt public réalisés par la Commune, quelle que soit la durée de ceux-ci, même au-delà de quarante jours, la Commune s'engageant cependant à exécuter ces travaux avec diligence et en concertation avec le preneur, sauf urgence.

6.2. Le preneur sera tenu d'exécuter toutes réparations dites locatives à l'effet de conserver les locaux, matériels et équipements en bon état permanent d'entretien et d'usage et à prendre à sa charge toutes réparations locatives qui s'avèreraient nécessaires. La liste des réparations locatives est fixée de manière limitative par un décret du 26 août 1987, joint en annexe n°4.

Les travaux devront être exécutés en respectant les prescriptions édictées par le représentant de la Commune chargé d'en assurer la surveillance. Compte tenu du caractère sensible du site, ils devront être dissimulés le plus possible à la vue par des palissades, de type agréé par la Commune.

Le preneur devra souscrire toute police d'assurance nécessaire, vérifier que les différents intervenants disposent des qualifications et assurances exigibles, apporter toute justification requise par le représentant de la Commune.

Dans le délai de quinze jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par les représentants de la Commune et du preneur, auquel sera joint une série de plans d'exécution.

En cas de retard pris par le preneur dans l'exécution de ses obligations d'entretien et de réparation, la Commune prendra toutes mesures nécessaires, après mise en demeure par lettre recommandée restée en tout ou partie sans effet après plus de quinze jours calendaires de délai, aux frais, risques et périls du preneur et nonobstant tous autres droits et recours de la Commune.

Dans le cas où le preneur contesterait l'exigibilité des travaux, une visite des lieux sera effectuée par un représentant de la Commune en présence de le preneur. Un procès-verbal de constat comportant l'avis technique des différentes parties sera transmis à l'autorité municipale qui statuera au vu des éléments communiqués. La décision municipale sera portée à la connaissance du preneur.

Enfin, il est interdit au preneur de changer la destination, l'affectation ou l'agencement des lieux sauf autorisation préalable expresse et écrite par la Commune.

Tous les aménagements, améliorations ou modifications *autorisés par la Commune* devront être exécutés dans les règles de l'art, aux frais, risques et périls du preneur, sous le contrôle de la Direction Générale des Services Techniques et dans le strict respect du Code de l'Urbanisme. Étant précisé que si une autorisation est accordée, les travaux sur l'**immeuble classé au titre des monuments historiques** devront être réalisés après avoir satisfait aux **différentes conditions réglementaires en vigueur**.

A l'exception des installations mobiles, tous les travaux, aménagements et installations à caractère immobilier deviendront la propriété du Département des Bouches-du-Rhône, dès leur réception, et sans que le preneur ne puisse se prévaloir d'un droit à indemnités.

6.3. Les matériels devront être stockés dans les lieux prévus à cet effet. Par dérogation, le stockage de certains éléments pourra être envisagé, si cela est absolument nécessaire, en dehors des lieux prévus, à condition que le représentant de la Commune ait donné préalablement son accord, que la circulation des personnes ne soit pas entravée, et que les différentes mesures de sécurité soient intégralement respectées. De façon générale, toute autorisation même ponctuelle, devra être accordée dans le respect des mesures de fonctionnement définies par la Commune. Les aménagements temporaires et notamment mobiliers qui pourraient être réalisés par le preneur ne devront en aucun cas entraver les circulations du bâtiment.

6.4. Le preneur fera procéder à l'enlèvement de tous déchets et objets quelconques qui ne seraient pas réalisés par les services municipaux. Aucun dépôt permanent de matériel ou de marchandises ne pourra être effectué par le preneur aux abords des locaux.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SÉCURITÉ

7.1. Le preneur reconnaît :

- avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité données par le représentant de la Commune compte tenu de l'activité envisagée,
- avoir constaté avec le représentant de la Commune l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des incendies (extincteurs, robinets d'incendie, ...) et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

7.2. Au cours de l'utilisation du bien mis à disposition, le preneur s'engage à :

- prendre toutes les mesures de sécurité prévues par la réglementation en matière de locaux accueillant du public, afin de garantir la sécurité des personnes et des équipements ;
- faire son affaire personnelle de la surveillance des lieux mis à disposition, la Commune étant dégagée de toute responsabilité ;
- contrôler les entrées et les sorties des participants aux activités considérées ;
- respecter et faire respecter les règles de sécurité.

Un représentant de la Commune peut à tout moment vérifier que les conditions d'utilisation des lieux sont bien respectées.

Le preneur devra assurer la maintenance préventive des lieux et notamment souscrire tout contrat d'entretien de chaudière, de pompe à chaleur, des installations sanitaires, de ramonage, de désinfections nécessaires, et les communiquer à la Commune chaque année avant le 31 Janvier.

Le preneur devra désigner parmi ses membres, un chef d'établissement.

7.3. De son côté, la Commune s'engage à assurer le contrôle réglementaire des installations relatives à la sécurité, ainsi que la maintenance corrective, notamment en ce qui concerne l'alarme incendie, les extincteurs et robinets d'incendie hors période du Festival.

7.4. La Commune s'engage à réaliser les contrôles réglementaires suivants :

- électriques
- du groupe électrogène
- du levage scénique
- du grill
- du SSI-CMSI
- du RIA (Réseau d'Incendie Armé)
- du grand déluge

La Commune (Musée des Tapisseries) a en charge la gestion du SSI, en dehors de la période du Festival (assumé par le preneur), et ce, pour l'ensemble du site. Le Musée des Tapisseries a également une obligation d'astreinte, pour l'ensemble des représentations.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

8.1. Assurances de la Commune :

La commune se substitue au propriétaire concernant la souscription du contrat d'assurance.

8.2. Assurances du preneur :

8.2.1. Responsabilité civile : Le preneur s'engage à souscrire un contrat d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable garantissant sa responsabilité civile pour les dommages de toute nature (matériels, immatériels, corporels) causés aux tiers du fait de l'exercice de son activité.

Le preneur devra également garantir, pour la durée de la mise à disposition, ses mobiliers, matériels, marchandises utilisés dans le cadre des activités prévues dans la présente (dont elle a la garde, la propriété ou la jouissance) contre tous dommages notamment : risques d'incendie, foudre, explosions, dommages électriques, vols, tempêtes, ouragan, cyclone, grêle, fumée, dégâts des eaux, grève, émeute, attentats, bris de glace, recours des voisins et tiers.

8.2.2. Responsabilité pour les risques locatifs : Le preneur souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable pour toute dégradation matérielle du bien mis à sa disposition quelle qu'en soit l'importance et résultant de l'exercice de son activité.

8.2.3. Attestation d'assurances : Le preneur devra justifier de la validité des contrats d'assurance sus mentionnés dans le délai d'un mois suivant la signature de la présente et pendant toute la durée de la mise à disposition, chaque année avant le 31 janvier. Elle devra également tenir informée la Commune de toute modification ou résiliation de ses contrats d'assurances.

Dès le premier manquement à cette obligation, la mise à disposition pourra être résiliée de plein droit pour faute du preneur.

8.2.4. Délai de déclaration de sinistre : Le preneur devra déclarer sous 48 heures à la Commune et dans les délais prévus contractuellement à son assureur tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même si il n'en résulte aucun dégât apparent.

ARTICLE 9 : AFFICHAGE

Tout affichage et toute publicité extérieurs aux locaux autres que les actions de communication événementielles se rapportant directement aux activités organisées par le preneur, sont interdits. Pour tout affichage extérieur aux locaux mis à disposition du preneur de façon permanente, l'accord exprès de la Commune devra être préalablement requis et le preneur devra se conformer à toute réglementation applicable de sorte que la Commune ne puisse jamais être inquiétée.

ARTICLE 10 : CARACTÈRE PERSONNEL DU CONTRAT

10.1. Le preneur s'engage à occuper lui-même les locaux et utiliser les équipements et matériels, sauf mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux, ou gratuit, qui devra être préalablement soumise à l'accord écrit de la Commune.

En cas d'utilisation simultanée par le preneur et un ou plusieurs utilisateurs des biens mis à disposition, ceux-ci seront considérés comme solidairement responsables des pertes et détériorations constatées.

10.2. Toute modification de la forme juridique ou de l'objet statutaire du preneur, de la composition de ses organes de direction, devra être signalée à la Commune dans un délai de quinze jours calendaires suivant ces changements.

ARTICLE 11 : IMPÔTS ET TAXES

Le preneur assumera intégralement tous les impôts, taxes et redevances se rapportant aux locaux et équipements quel qu'en soit le redevable légal. Il les remboursera à la Commune, à la première demande écrite, sur justificatif fourni par celle-ci.

D'autre part, le preneur fera son affaire du règlement, à leur date d'exigibilité, de tous droits, impôts et taxes, actuels et futurs, se rapportant aux biens mis à sa disposition et à ses activités. Il en justifiera à la Commune, en particulier à la fin de la mise à disposition.

Toute somme due à titre quelconque par le preneur dans le cadre des présentes, de leurs suites et conséquences, s'entend hors tout droit et taxes en sus, à la charge du preneur, et ce quel qu'en soit le redevable légal.

ARTICLE 12 : FIN DE LA MISE A DISPOSITION

12.1. Résiliation de la convention :

- à tout moment par le preneur par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'issue d'un préavis de six (6) mois,
- à tout moment, par la Commune : en cas de non respect de l'une quelconque des obligations découlant des articles 1.2, 2, 3, 5.1, 5.2, 6.2, 6.3, 6.4, 7.2, 8.2, 9, 10, 11, 12, 14 et 15, celle-ci sera résiliée, si bon semble à la Commune, dans un délai de six (6) mois suivant réception de la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à faire cesser le manquement aux obligations contractuelles signalé, restée sans effet pendant un mois à compter de la réception de la notification. Étant précisé que la mise en demeure devra reprendre, en outre, impérativement in extenso les présentes stipulations et indiquer expressément que la Commune entend mettre en œuvre sa faculté de résiliation.

La présente convention sera également résiliée de plein droit, *dès la constatation d'un de ces événements* :

- en cas de dissolution, de fusion ou d'absorption, de changement ou de cessation d'activité du preneur,
- en cas de destruction de tout ou partie des locaux mis à disposition, ou de sinistre endommageant une partie du site et compromettant durablement l'usage des locaux et équipements mis à disposition, dans les conditions précédemment décrites,
- en cas de désordre grave, d'infraction aux règlements, en particulier relatifs à la sécurité, imputables au preneur.

12.2. Effets :

En fin de convention pour quelle que cause que ce soit :

- aucune indemnisation ne pourra être demandée à la Commune,
- le preneur sera tenu de libérer en totalité les locaux, et de restituer les équipements et matériels mis à disposition dans un délai de trois mois,
- un état des lieux de sortie sera établi au départ du preneur. Les éventuels travaux de remise en état constatés par « l'état des lieux de sortie » seront à la charge du preneur. En cas de défaillance, ils seront effectués par la Commune aux frais avancés.

ARTICLE 13 : DROIT APPLICABLE

Le preneur ne pourra se prévaloir en aucun cas des dispositions légales et réglementaires relatives à la propriété commerciale, ou autre disposition, quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux du preneur ou d'un tiers.

ARTICLE 14 : PORTÉE DU CONTRAT

Les présentes ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit signé par les personnes dûment habilitées à cet effet.

ARTICLE 15 : ENREGISTREMENT

Si le preneur choisit de soumettre les présentes à enregistrement, les frais en résultant seront exclusivement à sa charge.

ARTICLE 16 : ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence en ce qui concerne la Commune, en son siège social en ce qui concerne le preneur .

ANNEXES :

- n°1 : plans de localisation et plans intérieurs des locaux précisant la répartition des occupations (6 planches)
- n°2 : inventaire des équipements, propriétés de la Commune, mis à disposition du preneur
- n°3 : décret du 26 août 1987 stipulant la liste des charges dites "récupérables"
- n°4 : décret du 26 août 1987 stipulant la liste des réparations locatives

Fait à Aix-en-Provence, le _____, en trois exemplaires originaux, dont chacune des parties reconnaît avoir reçu un exemplaire accompagné de ses quatre annexes

Le preneur, en son Président,

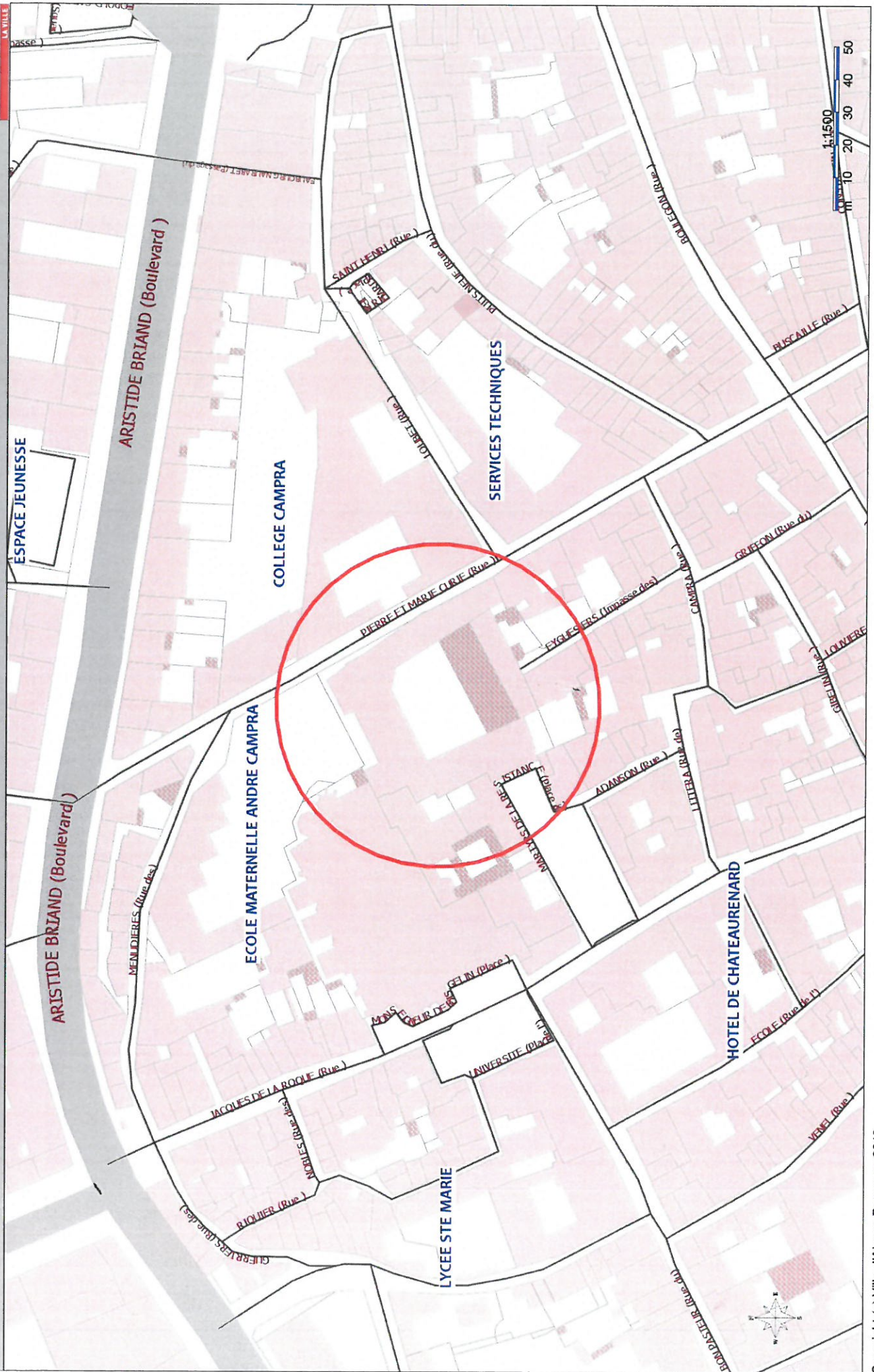
**L'Adjoint au Maire délégué à la
Gestion des Propriétés
Communes,**

Paul HERMELIN

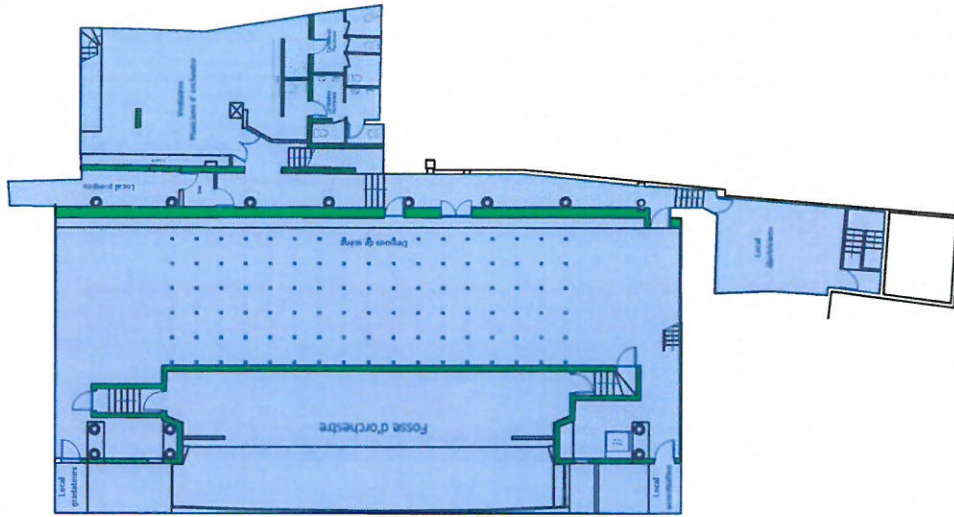
Odile BONTHOUX



Localisation AT0249



ANNEXE 1 (216)

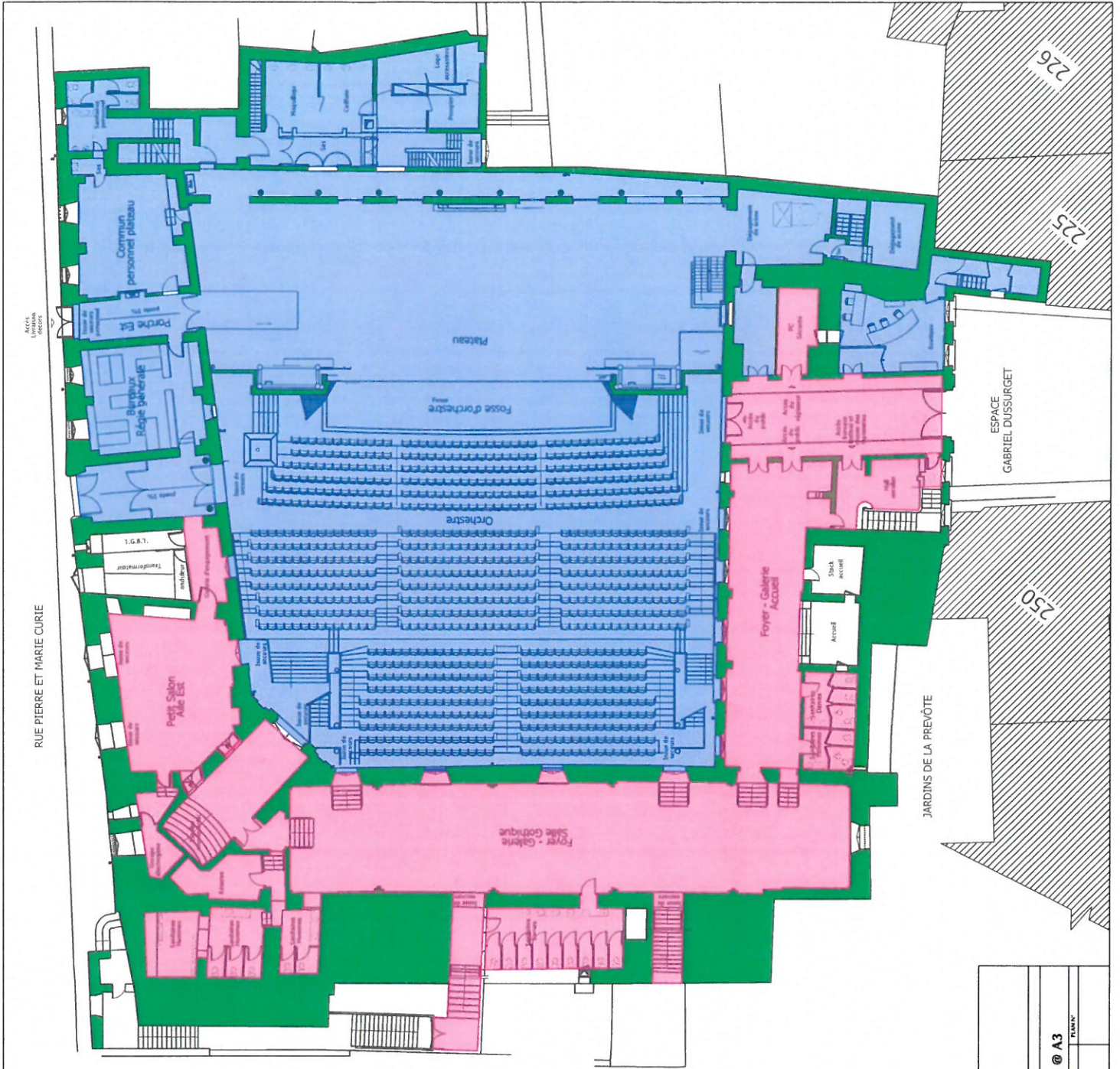


Surface MâD permanente : 620 m²

**FESTIVAL
'AIX
EN PROVENCE**

RECRAITER		PRODUCTION	
DIRECTEUR TECHNIQUE		ORGANISATION DE PLAN	
Ateliers de production		NIVEAU -01	
95, Avenue des Loges		DATE	FORTE
Tél : 04 42 24 92 00 Fax : 04 42 24 10 72		20/04/2018	1/250 @ A3
		DRAWN BY	SCALE
		* David VG ®	

ANNEXE 1 (316)



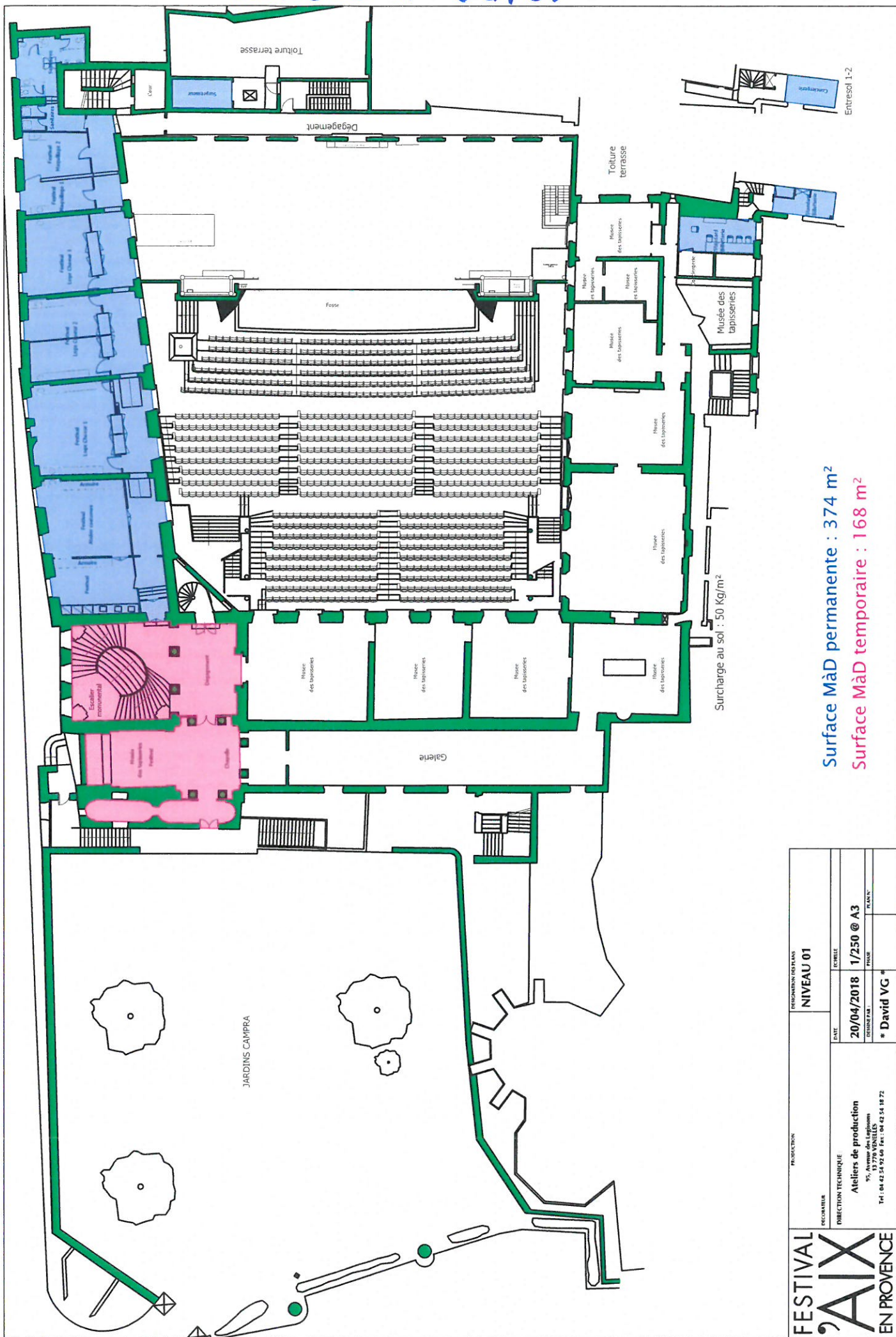
CATHÉDRALE SAINT SAUVEUR

Surface M&D permanente : 1.585 m²

Surface M&D temporaire : 745 m²

FESTIVAL AIX EN PROVENCE	PRODUCTION Ateliers de production 95, Avenue des Légiions 13 774 VENELLES Tél: 04 42 34 76 00 Fax: 04 42 34 88 72	REGISTRATION DES PLANS NIVEAU 00
	COORDONATEUR * David VG	DATE 20/04/2018
DIRECTION TECHNIQUE Ateliers de production 95, Avenue des Légiions 13 774 VENELLES Tél: 04 42 34 76 00 Fax: 04 42 34 88 72	DESIGNER * David VG	PLANNING

ANNEXE 1 (L16)

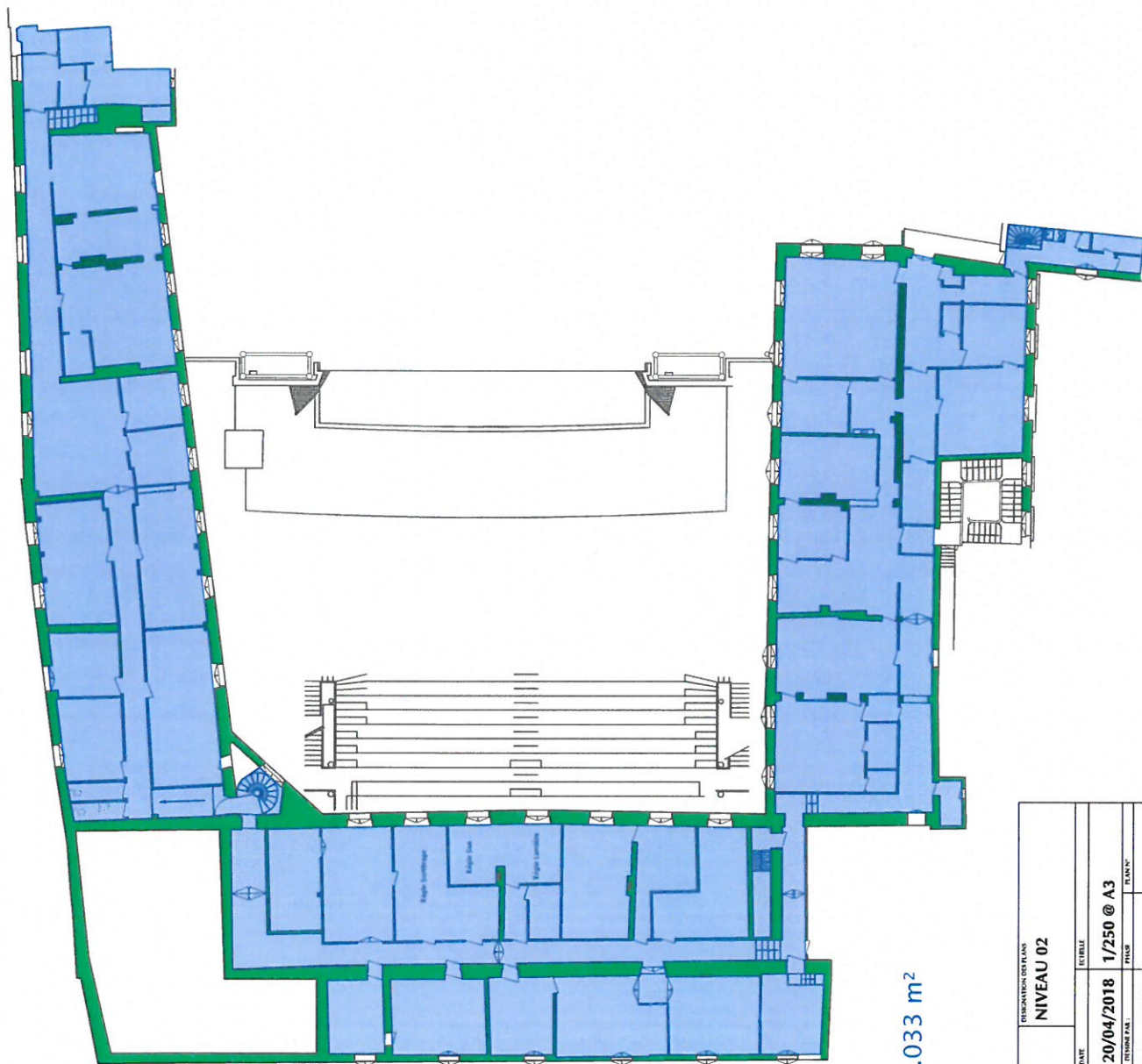


Surface MàD permanente : 374 m²

Surface MàD temporaire : 168 m²

FESTIVAL AIX EN PROVENCE	REGULATEUR DIRECTION TECHNIQUE Ateliers de production 95, Avenue des Lapières Tél : 04 42 54 72 60 Fax : 04 42 54 78 72	PRODUCTION NIVEAU 01
	DATE 20/04/2018 1/250 @ A3	FORMULE PHASE * David VG #

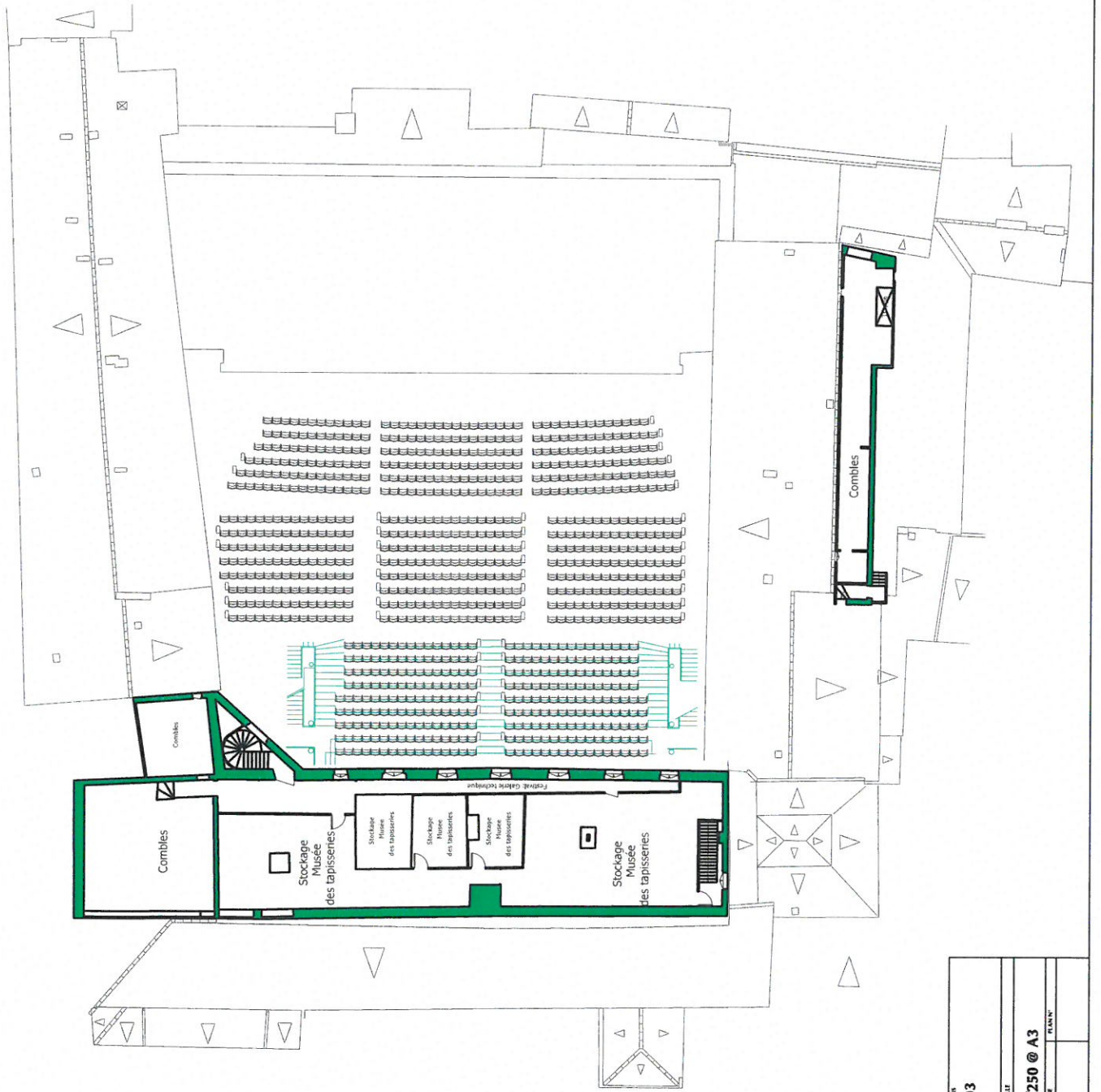
ANNEXE 1 (S16)




Surface M@d permanente : 1.033 m²

FESTIVAL AIX EN PROVENCE	PRODUCTION	DESIGNATION DE L'AN		
	DECORATION	NIVEAU 02		
	DIRECTION TECHNIQUE	TABLE		
Ateliers de production		DATE	20/04/2018	1/250 @ A3
95, 31 276 VIGNES		DESIGNATEUR	Philippe	
Tel : 04 42 24 92 60 Fax : 04 42 24 18 72		DESIGNATEUR *	* David VG *	

ANNEXE 1 (616)



Galérie technique FIAL

FIVAL  AVENUE	PROJET NIVEAU 03	PROJECTION NIVEAU 03
	INCORPORER DIRECTION TECHNIQUE : Ateliers de production 95, Avenue des Logis 44100 Nantes Tel : 04 42 24 92 60 Fax : 04 42 24 19 72	DATE 17/05/2016
	DIRECTION • David VG	PLAN PLAN



AIX en PROVENCE
LA VILLE

**D.G.A.S ÉTUDES JURIDIQUES,
MARCHÉS PUBLICS &
PATRIMOINE COMMUNAL**

=====

DIRECTION DU FONCIER
ET DE LA GESTION DU PATRIMOINE

=====

GESTION DES PROPRIÉTÉS COMMUNALES

**ANNEXE 2 A LA CONVENTION DE MISE
A DISPOSITION ENTRE LA COMMUNE
ET LE FIAL - INVENTAIRE DES
ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX MIS A
DISPOSITION DE L'ASSOCIATION
POUR LE FESTIVAL INTERNATIONAL
D'ART LYRIQUE A L'ANCIEN PALAIS
ARCHIÉPISCOPAL**

MIS A JOUR LE : 27/08/2018

EQUIPEMENTS SCENIQUES :

- 12 équipes latérales motorisées
- 20 ponctuels motorisés + poutres mobiles
- 1 équipe motorisée avant-scène
- 33 équipes motorisées
- 1 panier motorisée cour et jardin
- 1 monte-projecteur motorisée 1 RPF + abattant + armoire
- 1 plan inclinable motorisé côté jardin
- 3 monte-orchestres motorisés
- 2 équipes motorisées sous-passerelle lointain
- 1 armoire dessous de scène
- 1 structure dessous de scène

DECRET

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

NOR: EQU8700582D

Version consolidée au 1 janvier 2009

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et notamment son article 18 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Article 2

- Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 2

Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;
- c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers

intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;

- la cotisation à la médecine du travail.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

- Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 2 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes

Liste des charges récupérables.

Article Annexe

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, carneaux 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.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.

DECRET

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

NOR: EQUC8700032D

Version consolidée au 1 août 1999

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis

- Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article Annexe

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

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.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge

et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.