

**CHARTE**

**DE**

**L'IMMOBILIER**

*Décembre 1998*

<p style="text-align: center;"><b>CHARTRE DE L'IMMOBILIER :</b> <b>REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN</b></p>
--

## INTRODUCTION

Ce document a pour objectif de mieux définir, en matière domaniale, la répartition des charges d'entretien entre le client et la CCIMP ainsi que les modalités d'intervention dans les locaux loués.

En aucun cas, il ne saurait déroger ou s'opposer aux dispositions du CCCG et des conventions d'autorisation du domaine public qui feront toujours foi entre les parties.

### **1 – LES CONVENTIONS (Rappel)**

Les autorisations d'occupation du domaine public de l'Aéroport Marseille Provence font l'objet de conventions synallagmatiques qui interviennent entre la CCIMP et chaque bénéficiaire.

Les conventions se réfèrent au Cahier des Clauses et Conditions Générales annexé à chaque convention et qui fixe les droits et obligations des parties au contrat.

Les conventions désignent distinctement les biens faisant l'objet des autorisations, fixent la durée de celles-ci, déterminent les redevances et précisent, s'il y a lieu, les conditions particulières qui peuvent, exceptionnellement déroger au Cahier des Clauses et Conditions Générales.

Elles sont, en règle générale, établies pour une durée d'un an, renouvelables sur proposition de la CCIMP. Dans le cas d'investissements particuliers et d'activités commerciales, les conventions peuvent être établies pour une durée plus longue.

### **2 – LES ETATS DES LIEUX (Rappel)**

Ils sont dressés entre un représentant de la CCIMP et le client de l'aéroport :

- au moment de la prise de possession des locaux,
- lors du départ des clients pour quelque cause que ce soit,
- en cas de modification des locaux, de travaux d'aménagement ou de suppression d'installations pour lesquels la CCIMP doit être tenue informée (cf. paragraphe 4).

Ils font l'objet d'un compte-rendu signé par le client et le représentant de la CCIMP.

Ils servent de base pour déterminer les travaux de remise en état qui peuvent incomber aux clients ou pour fixer les frais qu'ils peuvent avoir à supporter et ce, en dehors de l'entretien relatif à l'usure normale qui est à la charge de la CCIMP.

En effet, en cas de dommages ou de travaux et à la cessation d'occupation des lieux, la CCIMP peut demander à ses clients de remettre les locaux dans leur état primitif (art. 7 et 9 du CCCG).

Lors du départ du client, la répartition entre la CCIMP et le client des travaux de remise en état se fera notamment sur la base des obligations des deux parties en matière d'entretien et de réparation des locaux.

### **3 – ENTRETIEN DES LOCAUX**

#### **3.1. Droits et obligations réciproques**

En matière d'entretien et de réparation des locaux loués, l'article 7 du CCCG précise **les obligations du client et de la CCIMP** qui sont notamment les suivantes :

##### 3.1.1. Obligations du client

- User normalement des locaux loués suivant la destination exclusive qui leur a été donnée par la convention,
- Répondre des dégradations ou pertes survenues par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit du fait de tiers,
- Prendre en charge l'ensemble des réparations locatives du local et installations mises à sa disposition.

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

Ont notamment le caractère de réparations locatives, les réparations énumérées au paragraphe 3.1.3. ci-après.

##### 3.1.2. Obligations de la CCIMP

- Prendre à sa charge toutes les réparations nécessaires pour assurer le clos et le couvert des bâtiments et locaux, hormis les réparations dues à une mauvaise utilisation des locaux de la part des locataires,
- Entretien le local en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (cette obligation concerne l'usure normale des locaux et installations mis à la disposition du locataire).

##### 3.1.3. Réparations locatives

L'énumération en annexe 1 qui résulte du décret 87-713 du 26/08/1987 est indicative et ne peut être considérée comme limitative et ne saurait venir en contradiction avec la convention et le Cahier des Clauses et Conditions Générales.

Ces réparations locatives sont à la charge du client.

### **3.2. Cas particuliers : installations en matière de sécurité et d'environnement**

Conformément à l'article 22 du CCCG, le client doit respecter l'ensemble des normes s'imposant à lui, en particulier dans ces domaines.

Le Service Sécurité Environnement de la C.C.I.M.P. peut aider le client dans sa recherche des textes applicables (☎ 04.42.14.22.57).

### **3.3. Les modalités d'interventions**

a) Pour des raisons de maîtrise des installations et de sécurité, certaines parties techniques de l'entretien des locaux privatifs (cf Annexe 1) doivent être exécutées, soit par la CCIMP, soit par des entreprises agréées par elle, et en particulier dans les cas de :

- Réfection d'installations électriques, de chauffage, de climatisation, de plomberie,
- Interventions sur les réseaux d'amenée de fluides (eau, électricité, courants faibles, ...),
- Entretien d'installations de protection incendie, à l'exception de la vérification des extincteurs (et autres dispositifs de protection contre l'incendie) placés dans les locaux privatifs (art. 22 de l'Arrêté Préfectoral du 13/07/1976, relatif aux mesures de police applicables sur l'Aérodrome de Marseille Provence)
- Entretien d'installations téléphoniques raccordées au réseau CCIMP,
- Interventions sur des installations mises en place par la CCIMP, raccordées aux réseaux CCIMP,

Toute intervention d'une entreprise extérieure doit avoir préalablement reçu l'accord écrit de la CCIMP.

b) Pour les autres types d'entretien, les services techniques de la CCIMP sont à la disposition du client pour tout conseil à ce sujet et sont en mesure d'indiquer les entreprises de maintenance susceptibles de répondre au mieux aux exigences du client et d'assurer la maîtrise d'œuvre pour les travaux d'entretien nécessitant l'intervention de plusieurs corps d'état.

c) Dans tous les cas :

Les demandes d'interventions des Services Techniques de la CCIMP dans les locaux à usage privatif doivent être adressées au Service Immobilier et Prestations de la CCIMP

Toute intervention des Services Techniques de la CCIMP dans les locaux à usage privatif donne lieu à une facturation.

Les prestations de maîtrise d'œuvre, lorsqu'elles sont exercées par la CCIMP, seront facturées au client suivant le taux en vigueur appliqué sur le montant total hors taxes des factures des entreprises extérieures.

Toute intervention de la CCIMP peut faire l'objet d'un devis :

- à la demande du client,
- hors cas d'urgence,
- et pour toutes les prestations supérieures à 1000 F HT

La CCIMP, quant à elle, pourra faire payer ce devis. Le client en sera informé, préalablement à l'établissement du devis.

Le montant du devis sera déduit de la facturation de maîtrise d'œuvre des travaux lorsque celle-ci est effectuée par la CCIMP.

#### **4 – TRAVAUX DE MODIFICATIONS ET D'AMENAGEMENTS DES LOCAUX D'ACTIVITES ET BUREAUX**

Pour des raisons de sécurité et de maîtrise des consommations de fluides sur l'aéroport, les Services Technique et Immobilier de la CCIMP doivent être tenus au courant de tous les projets de travaux dans les locaux loués (art. 9 du CCCG).

Tout client souhaitant faire réaliser des travaux de transformations de locaux, d'aménagements ou de modifications, doit avoir préalablement reçu l'accord écrit de la CCIMP sur la base d'un projet.

Toute demande doit être adressée au Service Immobilier et Prestations de la CCIMP.

Cet accord de principe obtenu, les clients implantés sur l'aéroport ont le choix entre deux procédures d'élaboration des dossiers et d'exécution des travaux.

##### **4.1. Le client peut s'occuper lui-même de l'ensemble des dossiers (étude définitive des dossiers, réalisation des travaux, gestion administrative)**

Dans ce cas, il doit, à la fin de la phase étude, soumettre à l'accord de la CCIMP un dossier précis comprenant :

- les plans d'ensemble et de détail du projet,
- les devis descriptif et estimatif,
- les garanties proposées, les assurances,
- le planning des travaux.

Au vu du dossier, la CCIMP peut :

- Soit, agréer l'entreprise proposée par le titulaire sans condition, ou au contraire, sous réserve de certaines rectifications des projets, plans et devis ,
- Soit, refuser d'agréer ladite entreprise, à charge pour le titulaire d'en soumettre une nouvelle à son agrément selon les mêmes modalités,
- Soit, enfin, décider de s'occuper elle-même, par l'intermédiaire des ses Services, de tout ou partie des travaux,

et ce, notamment dans les cas suivants :

- travaux d'amenée des fluides et de raccordement à l'ensemble des réseaux (électricité, eau, courants faibles ...),
- modifications ou créations d'installations électriques, de chauffage, de climatisation, de plomberie, de télécommunications, de protection incendie,
- travaux de modification de la configuration des locaux,
- travaux ou installations risquant de modifier la surcharge plancher admissible et de façon générale, tous travaux ayant une incidence sur la structure des bâtiments,
- tous travaux risquant d'entraîner une gêne aux autres occupants de l'immeuble.

A la fin des travaux, une réception contradictoire des travaux et un nouvel état des lieux seront effectués entre le client et la CCIMP.

#### **4.2 Le client peut confier à la CCIMP l'ensemble du dossier, c'est-à-dire :**

- l'établissement du projet à partir d'éléments à fournir,
- l'établissement des devis d'entreprises spécialisées sur la base de consultations de plusieurs fournisseurs,
- l'établissement du planning des travaux,
- la gestion de ce planning, c'est-à-dire la coordination des différents corps d'état,
- le suivi qualitatif des travaux,
- les formalités de réception des travaux
- l'établissement d'un bilan d'affaire comprenant le décompte financier définitif, les plans de recollement, l'établissement des surfaces.

Dans le cas de la procédure évoquée ci-dessus et dans le cas où la CCIMP n'intervient que sur certaines parties de l'ouvrage (cf. paragraphe 4.1), l'ensemble de la prestation de maîtrise d'œuvre exercée par la CCIMP sera facturée au client suivant le taux en vigueur appliqué sur le montant total hors taxes de l'ensemble des factures des fournisseurs.

#### **4.3. Cas particulier : panneaux de signalisation et enseignes commerciales**

<p>Pour des raisons d'unité architecturale des bâtiments, toute entreprise qui souhaiterait installer des panneaux de signalisation, doit avoir reçu l'accord préalable écrit du service Immobilier et Prestations et ce, à partir d'un projet écrit et suffisamment détaillé, établi par ce client.</p>
--

Parties d'ouvrages	REPARATIONS LOCATIVES	Modalités d'intervention
<b>OUVERTURES :</b> Portes Fenêtres	- Graissage des gonds, paumelles, charnières, rails, chaînes, galets, glissières, câbles, treuils, ressorts. - Menues réparations de boutons, poignées gonds, crémones et espagnolettes.	Client "
Vitrages	- Réfection des mastics - Remplacement de vitres cassées	Client "
Stores	- Graissage, remplacement de cordes, poulies, lames, engrenages.	"
Serrures, Verrous	- Graissage barillet, coffre serrure - Remplacement de clés cassées, barillet et coffre de serrure donnant l'accès aux locaux communs lorsque les clés sont suivies sur l'organigramme - Autres clés.	Client CCIMP ou entreprises agréées
<b>INTERIEURS :</b> Plafonds Murs, cloisons	- Maintien en état de propreté, bouchage des trous, remplacement des dalles de faux plafond, réfection des peintures et revêtements muraux.	Client
Dalles plastiques Moquettes, autres	- Entretien courant - Remplacement de dalles et pose de raccords de moquettes et autres.	Client "
Menuiserie Plinthes, Baguettes	- Fixation de raccords, réfection.	Client
<b>PLOMBERIE :</b> Chauffage à eau chaude	- Réfection étanchéité des raccordements d'eau des robinets de réglage. Réglage du thermostat, nettoyage général de l'appareil, (filtres, ...) - Remplacement des robinets thermostatiques, des joints, presse étoupes et thermostat.	CCIMP ou entreprises agréées "
Chauffage, Climatisation	- Etanchéité raccordements d'eau, entretien calorifuge, réglage thermostat, nettoyage de l'appareil (filtres, ...) des condensats et évacuation des condensats. - Remplacement des thermostats, bloc de commande ventilation, reprise calorifuge.	CCIMP ou entreprises agréées "

(Suite)

Parties d'ouvrages	REPARATIONS LOCATIVES	Modalités d'intervention
<b>SANITAIRES, ROBINETTERIE :</b> Chauffe eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôle groupe de sécurité, étanchéité des raccordements eau froide et eau chaude, rinçage et nettoyage des corps de chauffe, réglage T° eau chaude sanitaires.</li> <li>- Contrôle des sécurités (Aquastat.), des raccordements électriques et intensité absorbée.</li> <li>- Vérification de l'état des résistances et thermostats.</li> <li>- Remplacement des thermostats et résistances.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">CCIMP ou Entreprises agréées</p> <p style="text-align: center;">"</p> <p style="text-align: center;">"</p> <p style="text-align: center;">"</p>
Eviers, appareils sanitaires et robinetterie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettoyage des dépôts de calcaire, réfection étanchéité des raccordements d'eau et robinets, débouchage des siphons.</li> <li>- Remplacement des joints, clapets, presse étoupe et tête des robinets, joint flotteur et joint de cloche des chasse d'eau, flexible de douche, pommeau de douche, brise jet, siphons.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Client</p> <p style="text-align: center;">"</p>
<b>INSTALLATIONS ELECTRIQUES :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôle d'isolement, vérification sécurité (fin de course, cellule photo électrique, détecteur). Vérification organes de commande, signalisation et protection.</li> <li>- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles.</li> <li>- Remplacement des ampoules, tubes lumineux</li> <li>- Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.</li> <li>- Remplacement relais thermique, organe de commande, transformateur, signalisation, sectionneur.</li> <li>- Remise en état éclairage, sèche mains, verrou (digicode).</li> </ul>	<p style="text-align: center;">CCIMP ou entreprises agréées</p> <p style="text-align: center;">Client</p> <p style="text-align: center;">"</p> <p style="text-align: center;">"</p> <p style="text-align: center;">CCIMP ou entreprises agréées</p> <p style="text-align: center;">"</p>
<b>TELECOMMUNICATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien des lignes téléphoniques.</li> <li>- Remplacement de postes cassés (abus de jouissance).</li> </ul>	<p style="text-align: center;">CCIMP ou entreprises agréées</p>
<b>INSTALLATIONS DE SECURITE :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vérification des extincteurs placés dans les locaux privés.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Client</p>