

Consultation hybride (présentiel – distanciel) du conseil d'administration
du 27 septembre 2022

Délibération n° 6 ter du 27/09/2022

Conventions

Délibération

Il est demandé aux membres du conseil d'administration d'approuver la convention suivante annexée à la présente délibération :

- Convention d'occupation de locaux du Crous à la résidence Canada à Marseille au profit de l'Association Départementale pour la Protection des Nourrissons de l'Enfance et de la Famille (dénommée APRONEF) pour une activité de crèche prioritairement destinée aux enfants des étudiants.

Vote

Ne prend pas part au vote : 0

Abstention : 0

Contre : 0

Pour : 19



Fabienne Blaise
Rectrice déléguée pour l'enseignement supérieur, la recherche et
l'innovation
Région académique Provence Alpes Côte d'Azur



CONVENTION D'OCCUPATION (version 17-01-2022)

Entre les soussignés :

Bailleur :

le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires d'Aix Marseille Avignon,
31 Avenue Jules Ferry, 13621 Aix Cedex 01
ci après désigné Le Crous,
représenté par son Directeur Général, Marc BRUANT.

Ci-après désignée « **le Crous** » ou « le Bailleur »

Preneur :

L'Association Départementale pour la Protection des Nourrissons de l'Enfance et de la Famille,
ci-après dénommée APRONEF 26 rue DRAGON, 13006 Marseille
Agrément 07069MAC
représentée par son Président dûment habilité Robert GACHON, d'autre part

Ci-après désignée « **le Preneur** »

APRÈS AVOIR RAPPELÉ

Les liens historiques entre le Crous et l'APRONEF depuis 1954 avec la mise en place d'une crèche, prioritairement destinée aux enfants des étudiants.

Vu l'Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public en date du 30 novembre 1999 accordée pour une durée de 20 ans.

Que lesdits locaux appartiennent à l'Etat, Ministère de l'Education Nationale et de l'Enseignement Supérieur et sont affectés au Crous via une convention d'utilisation directe avec France Domaine (convention d'utilisation n°013-2016-0297 du 24/11/2016) qui exerce à leur égard les droits et obligations du propriétaire.

Que le Crous consent à la mise à disposition des locaux sollicités par le APRONEF, selon les modalités et conditions définies ci-après.

Que l'Apronef est l'exploitant au sens du code de la construction et de l'habitation, à ce titre, l'association assume les responsabilités de l'exploitant, le CROUS celles du propriétaire. (en référence au CCH et à l'Arrêté du 25 juin 1980).

L'APRONEF dispose d'un agrément de 22 places pour l'accueil d'enfants de 3 mois à 4 ans.
L'agrément en cours de validité est joint à la présente convention.



Il est convenu ce qui suit :

Le Crous donne à bail, au Preneur, qui accepte, les lieux désignés ci-après.

Article 1. Désignation

Le Crous met à disposition du Preneur, un **local principal** situé au rez-de-chaussée Sud de la Résidence CANADA à Marseille, composé d'un local d'une surface totale de 144.19 m² et d'une cour extérieur de 150 m², classé type R 5^{ème} catégorie et d'une capacité maximale d'accueil de **30 personnes** (2 unités de passage en sortie), qui bénéficie d'un accès propre. (*plan en annexe*)

Un **appartement Type 2** de 30 m² est également mis à disposition situé au 1^{er} étage pour l'usage du personnel.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de cette mise à disposition et les modalités techniques, financières et juridiques.

Article 2. Destination du local principal (crèche)

Le Preneur devra occuper lui-même les lieux, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour la seule **activité de crèche**.

Ce local est exclusivement destiné aux activités d'APRONEF : accueil d'enfants en bas âge. Il est mis à disposition nu et son équipement et ameublement est assuré par le Preneur qui en a l'entière responsabilité.

Les horaires d'ouverture sont : 08:00 à 18:00.

Le Preneur s'engage à occuper le local dans le respect de la vie en résidence et des normes de sécurité en vigueur (local non-fumeur à capacité d'accueil limitée), à assurer son entretien et maintien en propreté et hygiène et à signaler au Crous tout problème technique. Le Preneur s'engage à maintenir les lieux en état de propreté et à ne les utiliser que pour l'usage qui lui a été consenti.

Le Preneur s'interdit tous travaux sans consentement préalable et écrit du Crous, qui ne pourra être tenu à aucune indemnité en fin de Bail. Les aménagements des espaces extérieurs obéissent à des règles bien précises et ces aménagements immobiliers sont à la charge du Crous (hors aménagement mobiliers).

Le Preneur est tenu de respecter les règles d'hygiène et sécurité, notamment, en considération du fait que les bâtiments ne sont pas classés comme ERP -établissements recevant du public- le nombre de personnes pouvant accéder simultanément aux dits locaux ne pourra excéder **30**. En conséquence le Preneur devra fournir au Crous un document indiquant les effectifs dont ils prévoient l'accueil dans les locaux.



Le Preneur s'engage à respecter les normes de gestion et d'organisation en vigueur (exercice annuel d'évacuation, respect des largeurs de passage et vacuité des dégagements, traitement sanitaire, mesures d'hygiène et de désinfection des lieux)

Article 3. Modalités financières et conditions d'exploitation

Le **local principal** est mis à disposition à titre gracieux. Le Crous prend en charge la maintenance du chauffage et de la plomberie.

Le Preneur remboursera au Crous les charges afférentes aux **fluides réelles d'eau, de gaz et d'électricité qui sont facturées** sur production d'un mémoire annuel, avec relevé contradictoire des compteurs posés par le bailleur à cet effet.

Les dépenses de chauffage seront facturées au Preneur sur la base du volume chauffé, soit 1/16^{ème}. Les dépenses sont composées de la consommation de gaz et des frais de maintenance de la chaufferie.

L'accès au parking est facturé au tarif de 6€TTC/mois révisable au 1^{er} septembre de chaque année par décision du Conseil d'Administration du Crous.

La perte ou détérioration des moyens d'accès à la résidence (1 badge d'accès au parking et clefs) mis à disposition du Preneur fera l'objet d'une facturation du Crous au Preneur.

Le logement de type 2 concédé à l'APRONEF au 1^{er} étage de la Résidence, **fera l'objet d'une facturation** d'une redevance mensuelle d'occupation fixée à 569€HT révisable au 1^{er} septembre de chaque année par décision du Conseil d'Administration du Crous (selon IRL).

La résidence adressera une facture annuelle globale au Preneur (loyer, parking, fluides).

Le paiement sera effectué **par virement** avec référence de la facture sur le RIB figurant en annexe 3.

En vertu de l'ordonnance n° 2014-697 du 26 juin 2014 relative au développement de la facturation électronique, le CROUS est assujéti au dépôt de ses factures sur le portail Chorus Pro. Le numéro SIRET de l'établissement permettra d'accéder au portail CHORUS PRO : <https://chorus-pro.gouv.fr> pour le dépôt des factures.

En cas de dettes non régularisées, la convention devient caduque. Le Preneur devra mettre fin à son activité et quitter les locaux.

Les enfants d'étudiants sont prioritaires pour bénéficier d'une place, en fonction de la réglementation et jusqu'à un maximum de 60 % de l'effectif admissible. Cette part doit être justifiée au bailleur par une liste communiquée à chaque rentrée par le Preneur.

Au vu de la gratuité d'occupation du local principal (crèche), **le Preneur réserve 2 places** par année universitaire **au bénéfice des enfants du personnel du Crous.**

Le personnel du Crous souhaitant bénéficier d'une place devra constituer un dossier auprès de l'assistante sociale des personnels, désignée comme interlocuteur du Preneur dans ce domaine. A cet effet, le Preneur s'engage à fournir des dossiers d'inscription actualisés.



Si les places Crous ne sont pas réservées au 1^{er} juillet pour la rentrée de septembre, elles sont automatiquement mises à la disposition d'enfants d'étudiants.

Le Service Social du Crous sera associé de plein droit à l'examen des dossiers présentés par les étudiants ou les Personnels.

Article 4. Nature des locaux et des équipements.

Les locaux, livrés nus, ont été dotés par le Preneur d'équipements certifiés conformes aux normes d'hygiène et sécurité en vigueur à la date de leur acquisition.

Les locaux sont munis de dispositifs de détection et de lutte contre l'incendie (extincteurs, notice de sécurité...) dont le renouvellement et l'entretien sont à la charge du Crous.

Les modalités d'utilisation de ces équipements sont définies en fonction des circonstances.

Le Preneur s'engage à consulter le Crous pour tout aménagement ou réfection des peintures murales ou revêtements de sol, afin que les choix opérés soient conformes à la réglementation et validés par le Crous. Le Preneur s'interdit tous travaux sans consentement préalable et écrit du Crous, qui ne pourra être tenu à aucune indemnité en fin de Bail

Le T2 est mis à disposition pour les consultations de Protection Maternelle et Infantile ou autre usage de service (salle de pause du personnel) à l'exception formelle de l'habitation.

Article 5. Responsabilités

Le Preneur est responsable en premier ressort des activités qui se déroulent dans ces locaux, et s'engage à réparer sans délai tout désordre qui pourrait survenir de son fait ou de celui des personnes qu'il accueille dans le cadre des activités dont il est l'organisateur.

Le Preneur est responsable des activités qu'il entreprend au sein du local et des visiteurs qu'il accueille au sein de la résidence.

Article 6. Assurance

Chaque année le Preneur souscrit à une police d'assurance spécifique couvrant tous les risques associés à l'usage des locaux mis à disposition. **Le Preneur communique annuellement au Crous une attestation d'assurance** couvrant les risques liés au vols, dégradations volontaires ou involontaires des locaux relatifs à son occupation, de son fait de son personnel ou de ses visiteurs. De même toute dégradation du fait de ses visiteurs constatée hors du local mais au sein de la résidence pourra lui être imputée.

Article 7. Consignes de sécurité

Le Crous a procédé aux installations qui lui incombent en matière de sécurité.

Le Preneur s'engage à avoir pris connaissance du règlement intérieur des résidences, des consignes générales de sécurité en cas d'incendie et de l'emplacement des extincteurs, itinéraires d'évacuation et issues de secours.



Le Preneur s'engage à :

- respecter la sécurisation des accès.
- ce que tout le mobilier soit avec une réaction au feu M3 et les rideaux avec une réaction au feu minimum M1 (attestation à fournir)
- mettre en place une démarche d'évacuation des nourrissons conforme aux normes de sécurité

Pour des questions de sécurité, aucun appareil de cuisson ne peut être utilisé dans le local. De même le Preneur veille à une utilisation raisonnable et sécurisée des convecteurs électriques destinés au chauffage.

Le numéro d'urgence du Crous devra être affiché en permanence dans le local en cas de nécessité.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment le Règlement Intérieur de la résidence universitaire, la salubrité, la voirie, la sécurité, l'Inspection du Travail, de façon que le Crous ne puisse être ni inquiété, ni recherché. Il en sera de même pour les réclamations des tiers ou contre des tiers résultant de l'activité du Preneur.

Article 8. Entretien

Le Preneur aura la charge des réparations locatives d'entretien et devra rendre les lieux en l'état conforme au constat contradictoire établi, le Bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 9. Interruption de services

Le Bailleur ne saurait être tenu pour responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des fluides et autres services (eau, gaz, électricité, téléphone, informatique, etc...).

Article 10. Interdictions diverses

Il est interdit au Preneur :

- D'embarrasser, même temporairement toute partie du bâtiment non comprise dans la présente Convention.
- De faire usage d'appareils dangereux, bruyants ou toxiques.
- De céder ou sous-louer les lieux en tout ou en partie

Article 11. Gardiennage

Le Preneur fera son affaire du gardiennage et de la surveillance de ses biens, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable des vols ou détournements ou détériorations dont le Preneur pourrait être victime à l'occasion de son activité.



Article 12. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 11 ans, commençant à courir le 1^{er} novembre 2019 et non renouvelable par tacite reconduction, avec faculté réciproque de faire cesser le bail par lettre recommandée avec AR au moins trois mois à l'avance.

Cette convention remplace et annule les dispositions de la précédente convention. Elle est conclue pour une période courant du 01/11/2019 au 31/10/2030. Un bilan de gestion sera établi avant la fin de la convention. Ce bilan établira s'il y a lieu de reconduire la convention à l'identique ou de la modifier par avenant pour la prochaine année civile.

Article 13. Restitution des locaux

A l'expiration de la Convention, le Preneur devra prévenir le Bailleur du déménagement un mois avant le terme de la convention par lettre RAR, même si le départ a lieu avant expiration du Bail.

Article 14. Clause résolutoire

A défaut d'exécution de l'une de ces clauses, et après une simple sommation restée sans effet, la présente Convention sera résiliée de plein droit sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Le Tribunal Administratif de Marseille est seul compétent pour tout litige en rapport avec la présente Convention.

Article 15. Annexes

Le Crous joint à la présente convention, les annexes suivants :

Annexe 1 : Contacts Crous Annexe 2 : Plan des locaux Annexe 3 : RIB

Le Preneur devra joindre à la convention les documents suivants :

- Agrément en cours de validité et avis de la commission de sécurité si demandé par la PMI
- Attestation de conformité du mobilier et des rideaux
- Attestation d'assurance (envoi annuel à la résidence Canada + secrétariat de direction)
- Liste des bénéficiaires (envoi annuel Service social du Crous + secrétariat de direction).

FAIT en DEUX exemplaires originaux à AIX en PROVENCE le

Pour Le Bailleur
Le Directeur Général du
Crous AIX MARSEILLE AVIGNON

Marc BRUANT

Pour le Preneur
La Présidente de l'Association APRONEF

Véronique HASENFRATZ



ANNEXES A LA CONVENTION Crous/APRONEF

ANNEXE 1 – CONTACTS CROUS

Afin de faciliter les échanges et la communication des informations prévues par la convention, le Crous indique les contacts suivants :

Contact résidence, Facturation des fluides, prestations

Résidence Canada

Corinne BAUDIS, directrice de l'ensemble Cornil-Galinat

Marie-Annie JAPPEL, adjointe de direction Résidences L Cornil et Canada

Tel 04 91 47 48 76 / cu.cornil@crous-aix-marseille.fr

Communication de la liste des bénéficiaires de places en crèches

Service Social Etudiant :

Marianne SCHULHER, conseillère technique et responsable du service social

04 42 91 30 20 / service.social@crous-aix-marseille.fr

Contact pour les demandes des places en crèches du personnel Crous

Assistante sociale du personnel :

Lynda EWALD – 06 83 45 13 08 – lynda.ewald@crous-aix-marseille.fr

Renouvellement de la convention ou autre demande

Secrétariat de Direction du Crous

Adélaïde AUDIBERT-PAPA – 04 42 16 13 00 – secretariat.direction@crous-aix-marseille.fr