



CHARTRE DE L'IMMOBILIER

TABLE DES MATIERES

I.	L'état des lieux	4
II.	Modalités de mise à disposition / Entretien (Article 11 du Cahier des Clauses et Conditions Générales).....	5
	II.1. Obligations du Titulaire	5
	II.2. Obligations de la S.A. AMP	5
	II.3. Répartition de la maintenance	6
III.	Modalités d'intervention pour les opérations d'entretien et de réparation relevant du Titulaire	6
IV.	Travaux d'aménagement ou de modification, par le Titulaire, des Dépendances mises à disposition	7
	IV.1. Type des travaux	7
	a.Travaux à réaliser par la S.A. AMP ou une entreprise agréée par ce dernier	7
	b.Autres travaux.....	8
	IV.2. Maitrise d'œuvre du chantier	8
	IV.3. Prise en charge des travaux.....	8
V.	Intervention d'urgence	9
VI.	Gestion des déchets.....	9

PREAMBULE

Ce document a pour principaux objectifs de préciser :

- Les modalités de mise à disposition des Dépendances ;
- La répartition des charges, travaux, aménagements, modifications et opérations d'entretien entre la Société Aéroport Marseille Provence (ci-après dénommée S.A. AMP) et l'occupant (ci-après dénommé le Titulaire) ;
- Les modalités de réalisation et de prise en charge de ces opérations.

La présente Charte est soumise aux dispositions du Cahier des Clauses et Conditions Générales du 13 décembre 2017 applicable aux contrats portant Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public en vigueur sur l'Aéroport Marseille Provence. Il est rappelé que le Titulaire doit respecter l'ensemble des règles, normes et consignes applicables sur l'aéroport et plus généralement la réglementation en vigueur conformément aux termes de l'article 5 du Cahier des Clauses et Conditions Générales.

La Charte se réfère aux dispositions de droit commun, notamment aux articles 1719 et 1720 du Code civil ainsi qu'à la loi n°861290 du 23/12/1986 et ses décrets en vigueur.

La Charte se réfère par ailleurs à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ci-après dénommés les « ERP ») et au Code du travail.

Toute mise à disposition de Dépendances est soumise à l'établissement et à la signature préalable d'un contrat portant Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public entre la S.A. AMP et le Titulaire.

Ledit contrat se réfère au Cahier des Clauses et Conditions Générales et fixe les droits et obligations du Titulaire et de la S.A. AMP, tels que :

- la désignation des Dépendances mises à disposition ainsi que leur situation et leur utilisation ;
- la durée de l'occupation ;
- les redevances ;
- les conditions particulières.

En cas de divergence entre le contrat portant Autorisation d'Occupation Temporaire, le Cahier des Clauses et Conditions Générales et la présente Charte, les clauses du contrat portant Autorisation d'Occupation Temporaire et du Cahier des Clauses et Conditions Générales prévalent.

I. L'état des lieux

Il est rappelé que, conformément à l'article 4 du Cahier des Clauses et Conditions Générales, les Dépendances mises à disposition du Titulaire, le sont dans l'état dans lequel ils se trouvent le jour de la réalisation de l'état des lieux d'entrée.

La S.A. AMP met à disposition du Titulaire des Dépendances, équipements et le cas échéant des mobiliers, devant être utilisés conformément à leur destination prévue dans le contrat portant Autorisation d'Occupation Temporaire.

A l'entrée et au départ du Titulaire, un état des lieux est établi de manière contradictoire entre la S.A. AMP et le Titulaire. Il peut en être de même pour des modifications importantes dans la désignation ou l'équipement des Dépendances mises à disposition ou d'aménagements, constructions, installations réalisés par le Titulaire en cours d'occupation.

Si lors de l'affectation, le Titulaire fait obstacle à la réalisation d'un état des lieux, il est précisé que les Dépendances mises à disposition sont réputées prises en parfait état.

En cours d'occupation, la S.A. AMP se réserve la possibilité de venir réaliser des contrôles quant à la bonne tenue et utilisation des Dépendances par le Titulaire.

En fin d'occupation, l'état des lieux sert de base à la détermination des travaux de remise en état. Ces derniers sont à la charge du Titulaire lorsqu'il y a dégradation ou modification des Dépendances mises à disposition, à l'exclusion de ceux liés à l'usure normale qui sont à la charge de la S.A. AMP.

Si le Titulaire fait obstacle à la réalisation de l'état des lieux sortant, ce dernier, effectué par la S.A. AMP seule, s'imposera au Titulaire.

Il est précisé que l'état des lieux peut être complété à l'aide de photographies afin d'appuyer le contenu de ce dernier. Ces photographies seront annexées à l'état de lieux.

La fourniture des clefs à l'entrée dans les lieux et des clefs supplémentaires ou le remplacement de serrure sont assurés par la S.A. AMP.

La S.A. AMP fournit 2 clefs au minimum à l'entrée dans les Dépendances.

Toute demande de clef supplémentaire ou réparation de serrure en cas de mauvaise utilisation sera facturée au Titulaire.

En fin d'occupation, la non-restitution des jeux de clefs remis à l'entrée dans les lieux entraînera la facturation au Titulaire du changement de barillet.

II. Modalités de mise à disposition / Entretien (Article 11 du Cahier des Clauses et Conditions Générales)

Conformément aux dispositions du Cahier des Clauses et Conditions Générales, la mise à disposition des Dépendances par la S.A. AMP implique :

II.1.Obligations du Titulaire

- occuper de manière raisonnable les Dépendances mises à disposition et pour une utilisation exclusive et conforme à la fonctionnalité décrite dans le contrat portant Autorisation d'Occupation Temporaire ;
- entretenir et nettoyer ces Dépendances pour leur maintien en bon état ;
- répondre des dégradations ou pertes survenues à la suite d'un abus de jouissance de son fait ou du fait des tiers ;
- prendre en charge l'ensemble des réparations locatives des Dépendances mises à disposition. Sont considérés comme tels les travaux d'entretien et de réparation courants, y compris le remplacement d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des biens à usage privatif.

Le Titulaire accepte sans réserve de prendre à sa seule charge les réparations incombant en principe de la S.A. AMP lorsqu'elles sont la conséquence d'une carence dans l'exécution de ses obligations de réparation et d'entretien ci-dessus énoncées, d'un usage anormal ou d'un abus de jouissance des Dépendances (y compris les éléments d'équipement ou le mobilier s'y trouvant) de son fait ou du fait d'un tiers.

II.2.Obligations de la S.A. AMP

- prendre en charge toute réparation ou tout aménagement pour assurer le clos et le couvert (toiture, porte et fenêtre) des Dépendances, à l'exception des réparations dues à une mauvaise utilisation par l'occupant ou faisant suite à un sinistre (cf. paragraphe précédent) ;
- prendre en charge les réparations autres que locatives visées au point II.1 et liées à une usure normale des Dépendances.

II.3.Répartition de la maintenance

L'annexe 1 a pour but de lister les prestations, actions de maintenance ou de réparation qui sont à la charge du Titulaire et/ou à effectuer par celui-ci.

Cette répartition s'entend dans le cadre d'une utilisation normale des Dépendances et ne tient, en aucun cas, compte des dégradations volontaires ou accidentelles ainsi que d'une utilisation non conforme des Dépendances. Sont également exclues de cette annexe les hypothèses d'usure normale, c'est-à-dire de vétusté.

Les rubriques listées dans l'annexe 1 ne sont ni limitatives ni exhaustives et ne pourront être mises en opposition au Cahier des Clauses et Conditions Générales.

III. Modalités d'intervention pour les opérations d'entretien et de réparation relevant du Titulaire

Dans le cadre de ces opérations (cf. Annexe 1), et dans la mesure où la S.A. AMP n'exige pas une intervention de ses propres services (interventions autres que celles définies à l'article IV.1), le Titulaire a les choix suivants :

- faire appel à son sous-traitant après autorisation préalable de la S.A. AMP ;
- faire appel aux services de la S.A. AMP (devis ou conseil) que ce dernier est libre d'accepter ou de refuser.

Toutes interventions relevant d'opérations d'entretien et/ou de réparations doivent faire l'objet d'une demande préalable au Département Développement Extra-Aéronautique (DDEA) pour validation et accord sur le fait que ces interventions puissent être réalisées par un sous-traitant du Titulaire ou par les Services Techniques de la S.A. AMP.

Dans le cas où le Titulaire fait appel aux Services Techniques de la S.A. AMP, les demandes d'intervention devront impérativement être réalisées par des personnes employées par le Titulaire, habilitées à demander des interventions facturables et à signer les bons de travaux qui leurs seront présentés par les techniciens à l'issue de l'intervention.

Toute intervention dans les Dépendances à usage privatif donne lieu à une facturation et peuvent faire l'objet d'un devis, hors cas d'urgence, à la demande du Titulaire et pour toutes opérations supérieures à 150 € HT. Les interventions ne pourront, à ce titre, être réalisées qu'à réception du bon pour accord du Titulaire.

Il est, cependant, précisé qu'en cas de classement sans suite d'un devis (non accepté ou travaux non réalisés) transmis au Titulaire, la S.A. AMP se réserve le droit de facturer, sans contestation possible de la part du Titulaire, un montant de 300 € HT, valeur 2025.

IV. Travaux d'aménagement ou de modification, par le Titulaire, des Dépendances mises à disposition

En application de l'article 13 du Cahier des Clauses et Conditions Générales, le Titulaire doit adresser un dossier technique complet au DDEA pour tous travaux de constructions, d'installations ou d'aménagements à caractère immobilier ou mobilier (ce dossier comprendra notamment des plans, un descriptif du projet, la copie des autorisations administratives et les attestations de conformité).

Le Titulaire ne pourra commencer ces travaux sans l'accord préalable et écrit de la S.A. AMP.

La S.A. AMP s'engage à porter à connaissance et transmettre au Titulaire tout élément et/ou document graphique concernant les installations aéroportuaires lui étant nécessaire pour réaliser ses travaux.

A la fin des travaux, le Titulaire adressera à la S.A. AMP les plans de récolement et autres documents requis. Ces plans sont obligatoires et nécessaires pour la mise à jour du patrimoine aéroportuaire mais également pour alimenter les bases de données uniques de réseaux notamment. Ces derniers devront être transmis au DDEA sous format DWG.

IV.1. Type des travaux

a. Travaux à réaliser par la S.A. AMP ou une entreprise agréée par ce dernier

Pour des raisons de responsabilité mais aussi de sécurité, certains travaux ne peuvent être réalisés que par la S.A. AMP ou des entreprises agréées par celle-ci. Il s'agit notamment des travaux liés à la structure des bâtiments et aux installations collectives tels que :

- installations électriques ;
- chauffage ;
- climatisation ;
- réseaux d'eau, gaz, électricité, assainissement ;
- téléphonie ;
- réseaux informatiques ;
- système de sécurité incendie, et en règle générale, l'ensemble des installations liées à la sécurité sauf extincteurs privés.

b. Autres travaux

Les autres travaux peuvent être réalisés par le Titulaire ou une entreprise de son choix après validation de son dossier par la S.A. AMP.

En fonction de la demande du Titulaire, la S.A. AMP précisera si les travaux envisagés relèvent du cas a. ou du cas b..

En tout état de cause et conformément au Cahier des Clauses et Conditions Générales, en fin d'occupation, la S.A. AMP pourra demander, sans que cela génère une indemnité pour le Titulaire, soit de conserver le bénéfice des travaux, modifications opérées, soit de remettre les Dépendances dans leur état initial, aux frais du Titulaire.

IV.2. Maitrise d'œuvre du chantier

La S.A. AMP peut proposer au Titulaire d'assurer pour son compte la maitrise d'œuvre des travaux souhaités.

Une fois les devis des sous-traitants réceptionnés par la S.A. AMP, ce dernier soumet au Titulaire un nouveau devis qui comprend notamment les prestations suivantes :

- coût des travaux ;
- planification et suivi des travaux ;
- réception des travaux ;
- bilan financier définitif ;
- la réalisation des plans de récolement.

IV.3. Prise en charge des travaux

Tous les travaux liés aux modifications des Dépendances réalisés par le Titulaire et à la demande de celui-ci sont à sa charge et sous sa responsabilité. Les travaux décrits au paragraphe IV.1.a ci-dessus sont facturés au Titulaire par la S.A. AMP sur la base d'un devis qui aura été préalablement présenté pour validation à ce dernier.

V. Intervention d'urgence

En cas d'intervention visant la protection des personnes et des Dépendances, le Titulaire doit prévenir immédiatement la S.A. AMP.

A ce titre, le Titulaire doit prendre connaissance des procédures d'appels d'urgence. Ces procédures sont décrites dans les fiches Sécurité « Accident » et « Numéros d'urgence ».

Ces documents sont disponibles sur l'Extranet Pro de l'Aéroport Marseille Provence : <http://info.mrs.aero/>. Le Titulaire peut disposer d'une connexion à la condition d'en faire la demande à l'adresse suivante : contactextranet@mrs.aero.

Par ailleurs, un exemplaire papier de ces documents pourra être adressé sur simple demande écrite envoyée au DDEA.

En cas de force majeure ou d'urgence visant la protection des personnes et des biens, la S.A. AMP peut être amenée à pénétrer dans les lieux par tous moyens, même en l'absence du Titulaire, et à diligenter toute intervention, sans préjudice d'une éventuelle facturation au Titulaire des frais liés à cette intervention.

Pour toute intervention technique (dépannage), le Titulaire peut faire appel à ses propres prestataires ou contacter le Poste de Coordination Technique au 04 42 14 31 31.

Les modalités d'intervention sont identiques à celles définies à l'article III de la présente Charte.

VI. Gestion des déchets

En complément de l'article 12.4 du Cahier des Clauses et Conditions Générales, la S.A. AMP met à disposition du Titulaire des containers sur différents points de collecte par nature de déchets. Dans une démarche de développement durable, des moyens sont mis en œuvre et accessibles au Titulaire pour réaliser un tri sélectif des déchets. Pour cela, le Titulaire disposera de containers, siglés au logo de la S.A. AMP, gris réservés aux ordures ménagères et verts au recyclage du papier/carton.

Certains bacs sont identifiés aux noms des Titulaires de la plateforme et réservés exclusivement à leur propre utilisation. Des pénalités, en cas de pollution des bacs, bennes de valorisables pourront être appliquées. En cas de pollution abusive, une facturation supplémentaire correspondant aux prestations fournies par le prestataire de la S.A. AMP sera générée.

Dans le cadre du traitement des Déchets Industriels Dangereux (DID), notamment le décret 2005-635 du 30 mai 2005 ainsi que l'arrêté du 7 juillet 2005, la S.A. AMP a choisi de ne traiter que ses propres déchets dangereux.

En conséquence, le traitement de ces déchets demeure de la responsabilité du Titulaire et il lui appartient de mettre en place toutes les procédures nécessaires dans le respect de la réglementation en vigueur. Cependant, la S.A. AMP pourra apporter au Titulaire une expertise au niveau de ses DID afin de pouvoir les évacuer dans les filières adaptées. En cas d'exploitation et de traitement de DID, le Titulaire sera tenu de transmettre une copie des contrats le liant aux sociétés assurant le traitement desdits déchets.

En Zone Côté Piste, des poubelles spécifiques de couleur orange sont mises à disposition pour le traitement des FOD (Foreign Objects and Debris).



Aéroport Marseille Provence

B.P.7 - 13727 Marignane cedex – France

Département Développement Extra-Aéronautique

Clients Immobiliers

Tél. +33 (0)4 42 14 29 10

Clients Commerces

Tél. +33 (0)4 42 14 28 42



ANNEXE 1 : TRAVAUX ET INTERVENTIONS DANS LES PARTIES PRIVATIVES

- 1. Parties intérieures
- 2. Ouvertures intérieures et extérieures
- 3. Chauffage, climatisation et plomberie
- 4. Installations électriques
- 5. Installations de sécurité incendie

Dans quelles hypothèses le Titulaire intervient et/ou prend en charge ?

Cette présentation destinée au Titulaire regroupe les hypothèses dans lesquelles il doit intervenir et/ou prendre en charge les frais d'entretien et de réparation.

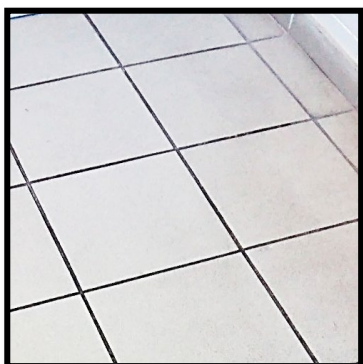
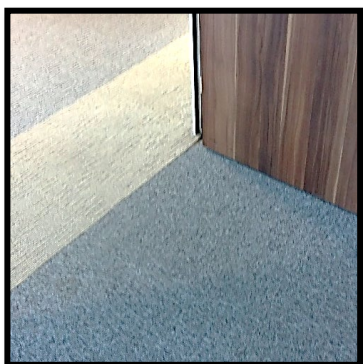
En cas de doute ou d'hypothèse non abordée, s'adresser directement à la S.A. AMP.

- Il est précisé que l'ensemble des interventions liées à l'entretien courant des Dépendances mises à disposition à titre privatif sont à la charge exclusive du Titulaire.

1. PARTIES INTÉRIEURES

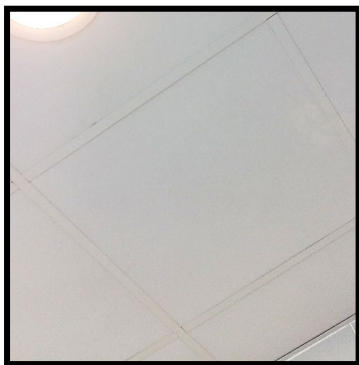
Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Remplacement / pose de raccords	✓		✓	✓		✓

Exemple :



Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Remplacements des dalles de faux-plafond / bouchages des trous	✓		✓	✓		✓
Réfections peintures / Revêtement muraux	✓		✓	✓		✓

Exemple :



Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Remplacement plinthes et baguettes	✓		✓	✓		✓
Fixation de raccords / Réfection	✓		✓	✓		✓

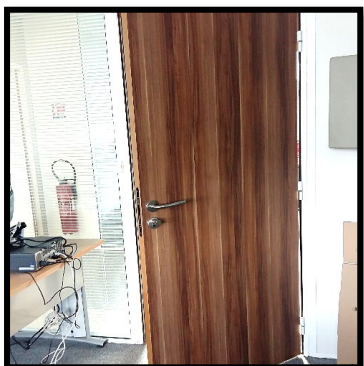
Exemple :



2. OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

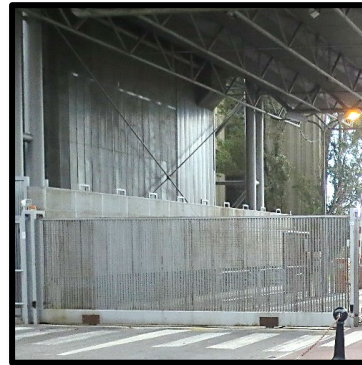
Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Graissage des gonds, paumelles, charnières, rails, chaînes, galets, glissières, treuils, ressorts	✓		✓	✓		✓
Menues réparations de boutons, poignées, gonds, crémones, espagnolettes, fermes-portes	✓		✓	✓		✓

Exemple :



Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Réfection des peintures	✓		✓	✓		✓
Etanchéité	✓		✓		✓	

Exemple :



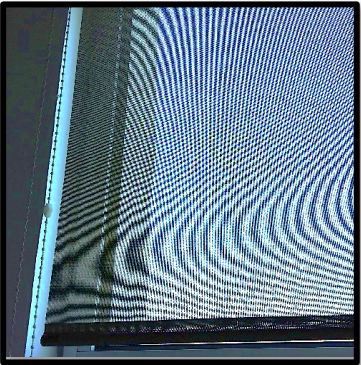
Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Réfection des mastics ou joints	✓		✓	✓		✓
Remplacement des vitres cassées	✓		✓	✓		✓

Exemple :



Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Graissage, remplacement de cordes, poulies, lames, engrenages, manivelles	✓		✓	✓		✓

Exemple :



3. CHAUFFAGE, CLIMATISATION ET PLOMBERIE

Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Nettoyage des bouches	✓		✓			✓
Vérification des débits sur demande du titulaire	✓		✓			✓

Exemple :



Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Remplacement joints défectueux sur robinetterie, chasse d'eau, chauffe-eau	✓		✓	✓		✓
Nettoyage des dépôts de calcaire, réfection étanchéité des raccordements d'eau et robinets, débouchage des siphons et canalisations	✓		✓	✓		✓
Remplacement flexible de douche, pommeau de douche, brise jet, siphons, dérouleurs de papier, savonniers, support balayette, robinets, clapets, presse-étoupe, chasse d'eau, sèche-mains et tous les équipements de plomberie ou accessoires.	✓		✓	✓		✓

Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Contrôle groupe de sécurité, étanchéité des raccordements eau froide et eau chaude, rinçage et nettoyage des corps de chauffe, réglage température eau chaude sanitaires	✓		✓	✓		✓
Contrôle des sécurités (Aquastat), des raccordements électriques et intensité absorbée	✓		✓	✓		✓
Vérification de l'état des résistances et thermostats	✓		✓	✓		✓
Remplacement chauffe-eau, thermostats et résistances	✓		✓	✓		✓

4. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Remplacement des interrupteurs, prises de courant ; coupe-circuits, fusibles, goulottes	✓		✓	✓		✓
Remplacement organes de protection ou commandes (relais, disjoncteur, signalisation, sectionneur).	✓		✓			✓
Mise en conformité suite remarques bureau de contrôle	✓		✓	✓		✓

Exemple :



Type de travaux	Autorisation de la S.A. AMP		Travaux réalisés par		Travaux à la charge du :	
	Oui	Non	S.A. AMP	Titulaire	S.A. AMP	Titulaire
Remplacement tubes lumineux, ampoules, sources lumineuses	✓		✓	✓		✓
Verrou, digicode, Sèche mains	✓		✓			✓
Remise en état éclairage	✓		✓	✓		✓
Installation et remise en état éclairage de sécurité	✓			✓		✓

Exemple :



5. INSTALLATIONS DE SÉCURITÉ INCENDIE

Dans ce cadre, se reporter aux modalités définies dans l'article « Entretien, réparations et mise en conformité » (sous article « Equipements de sécurité ») du contrat portant Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public.