

AEROPORT D'AJACCIO

CHARTRE DE L'IMMOBILIER : REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN

INTRODUCTION

Ce document a pour objectif de préciser la répartition des charges d'entretien, ainsi que les modalités d'intervention, entre le client et la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ajaccio et de la Corse du Sud (CCIACS) dans le cadre de la location de biens immobiliers du domaine public aéroportuaire.

Sont désignés sous le terme de biens immobiliers les terrains, bâtiments, locaux à usage de bureaux ou autres, emplacements, installations et supports mis à la disposition du bénéficiaire .

En aucun cas, cette charte 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 d'Ajaccio font l'objet de conventions synallagmatiques qui interviennent entre la CCIACS et chaque bénéficiaire.

Les conventions se réfèrent au Cahier des Clauses et Conditions Générales annexé à chaque convention qui en fixe les droits et les obligations des parties d'occupation au titre de l'autorisation.

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.

La durée de ces conventions est variable en fonction du type d'activité ou du financement par la CCIACS ou les Bénéficiaires de tout ou partie des investissements nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée. Les conventions d'occupation temporaires sont établies sur la base des conventions types par nature d'activité exercées telles que validées par la Collectivité Territoriale de Corse.

2 – LES ETATS DES LIEUX (Rappel)

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

- Au moment de la prise de possession des biens immobiliers,
- Lors du départ des clients pour quelque cause que ce soit,
- En cas de construction nouvelle, de modification des locaux, de travaux d'aménagement ou de suppression d'installations pour lesquels la CCIACS doit être tenue informée (cf. paragraphe 4).

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

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 CCIACS.

En effet, en cas de dommages ou de travaux et à la cessation d'occupation des lieux, la CCIACS peut demander à ses clients de remettre les locaux dans leur état primitif (art. 10 et 11 du CCCG).

Lors du départ du client, la répartition entre la CCIACS 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 BIENS IMMOBILIERS

3.1. Droits et obligations réciproques

En matière d'entretien et de réparation des biens mis à la disposition des bénéficiaires ou clients par la CCI, l'article 7 du CCCG **précise les obligations du client et la CCIACS** qui sont notamment les suivantes :

3.1.1 Obligations du client

- User normalement des biens immobiliers 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 du tiers,
- Prendre en charge l'ensemble des réparations locatives des biens immobiliers mis 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 équipement 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 CCIACS

- 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.
- Entretenir les biens immobiliers 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.

4. 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.

L'arrêté des mesures de police en vigueur, annexé aux conventions d'occupation rappelle les principales obligations des occupants, ainsi que les dispositions particulières en vigueur sur le domaine public aéroportuaire.

Les modalités d'interventions suivantes doivent être respectées :

- a) Pour des raisons de maîtrise des installations raccordées au réseau de la CCI et de sécurité, certaines parties techniques de l'entretien des biens privés (Cf. Annexe1) doivent être exécutées, soit par la CCIACS, soit par des entreprises agréées, et en particulier dans le 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 privés (titre IV intitulé « Mesures de protection contre

l'incendie » de l'arrêté préfectoral N° 07-719 du 01/06/2007, relatif aux mesures de police applicables sur l'Aérodrome d'Ajaccio)

- Entretien d'installations téléphoniques raccordées au réseau CCIACS,
- Interventions sur des installations mises en place par la CCIACS, raccordées aux réseaux CCIACS,

Toute intervention d'une entreprise extérieure doit avoir préalablement reçu l'accord écrit du service clientèle de la CCIACS.

b) l'entretien et les réparations des installations et réseaux non raccordées au réseau de la CCI sont sous la seule et unique responsabilité des occupants

c) les services techniques de la CCIACS 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.

d) Dans tous les cas :

Les demandes d'interventions pour entretien ou réparation dans les locaux à usage privatif doivent être adressées au **Service Client de la CCIACS**.

Toute demande d'intervention de la CCIACS dans les locaux à usage privatif fera l'objet d'un devis si l'opération est à la charge du client

Cette intervention donnera lieu à une facturation basée sur le montant du devis chiffré et accepté.

5 – CONSTRUCTION NOUVELLE OU TRAVAUX DE MODIFICATIONS ET D'AMENAGEMENTS DES LOCAUX D'ACTIVITES ET BUREAUX DANS L'AEROGARE

Pour des raisons de sécurité et de maîtrise des consommations de fluides sur l'aéroport, les Services Techniques de la CCIACS doivent être informés préalablement de tous les projets de travaux dans les locaux loués (art.8 du CCGG)

Aucuns travaux de transformations de locaux, d'aménagements ou de modifications, ne peuvent être exécutés sans l'accord écrit de la CCIACS et sur la base d'un projet précis.

Toute demande doit être adressée au Service Clients de la CCIACS qui instruira la demande du client avec les autres secteurs d'activité concernés.

Cet accord de principe obtenu, les clients implantés sur l'aéroport peuvent soit réaliser les travaux eux-mêmes, soit les faire réaliser par la CCIACS, qui décidera de la faisabilité en fonction de sa disponibilité et de sa charge de travail :

5.1. Prise en charge directe par le client d'un projet de réaménagement ou de réhabilitation de locaux ou bâtiments :

Dans ce cas, et sous réserve de l'accord préalable de la CCIACS, il appartient au client de faire sa propre affaire de l'ensemble du projet (de l'APS jusqu'à la réalisation définitive des travaux)

Dans ce cadre là, le client doit, à la fin de la phase étude, soumettre à l'accord de la CCIACS un dossier précis comprenant :

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

Au vu du dossier, la CCIACS 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 de 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 CCIACS.

5.2 Le client peut confier à la CCIACS l'ensemble du dossier sous réserve de la disponibilité des services concernés, 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 CCIACS 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 CCIACS sera facturée au client suivant le taux en vigueur appliqué sur le montant total hors taxes de l'ensemble des factures des fournisseurs.

6. Cas particulier : panneaux de signalisation et enseignes commerciales

Pour des raisons d'unité architecturale des bâtiments, toute entreprise qui souhaiterait installer des panneaux de signalisation, doit avoir reçu l'accord préalable écrit de la Direction Générale de la CCIACS et ce, à partir d'un projet écrit et suffisamment détaillé, établi par ce client.

DEPARTEMENT DOMANIAL et FINANCIER

SERVICE CLIENTELE DE L'AEROPORT D'AJACCIO

CONTACT POUR DEMANDE D'INTERVENTION :

Sylvie POMPEANI

Tel : 04.95.23.56.10

Fax : 04.95.23.56.01

Mail : sylvie.pompeani@sudcorse.cci.fr