



Charte de l'immobilier

Aéroport d'Ajaccio Napoléon Bonaparte

Table des matières

Glossaire	2
Préambule.....	3
1. Les états des lieux	3
2. Entretien des biens immobiliers	4
2.1. Obligations du client	4
2.2. Obligations de l'EPCI-C.....	4
2.3. Répartition des charges	4
2.4. Modalités d'interventions à respecter	4
3. Construction nouvelle ou travaux de modifications et d'aménagements des locaux d'activités et bureaux dans l'aérogare	5
3.1. Prise en charge directe par le client d'un projet de réaménagement ou de réhabilitation de locaux ou de bâtiments.....	5
3.2. Maitrise d'œuvre du chantier	5
3.3. Cas particuliers	5
4. Panneaux de signalisation et enseignes commerciales	6
5. Gestion des déchets	6
6. Intervention d'urgence	6

Définitions

Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) : le Concessionnaire délivre des autorisations d'occupation temporaire (AOT) pour l'emprise occupée par le titulaire dans le cadre de son activité, celle-ci devant être compatible avec l'affectation du Domaine Public.

Cahier des Clauses et Conditions Générales (CCCG) : applicable aux autorisations d'occupation temporaire et d'utilisation du Domaine Public délivrées sur l'Aéroport d'Ajaccio.

Autorité Concédante : Collectivité de Corse, propriétaire du domaine public aéroportuaire.

Concessionnaire : Etablissement Public du Commerce et de l'Industrie de Corse (EPCI-C) entité exploitant l'aérodrome d'Ajaccio Napoléon Bonaparte

Titulaire : personne bénéficiant d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du Domaine Public aéroportuaire.

Occupation : mise à disposition d'un emplacement à usage privatif.

Utilisation : utilisation du Domaine Public pour les besoins d'une activité professionnelle sur l'aérodrome sans occupation privative.

Zone Côté Ville : partie de l'aérodrome accessible au public.

Zone Côté Piste : partie de l'aérodrome soumis à des règles particulières d'accès. Les limites de ces zones sont définies par l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de polices applicables sur l'aérodrome.

Poste de Contrôle d'Exploitation (PCE) : assure la mise à disposition des installations et des équipements aéronautiques de la plateforme et diffuse, en temps réel l'information aéronautique. Il participe à la sécurité de l'air de trafic.

Poste de Contrôle de Sécurité (PCS) : effectue un contrôle et une surveillance des accès t/ou des rondes régulières. Il intervient sur appel ou prévient les incidents, il prend les mesures qui s'imposent en cas d'infraction, d'accidents ou de risques menaçant la sécurité des biens ou des personnes.

Redevance domaniale : redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du Domaine Public. Tient compte des avantages, de toute nature, procurés au Titulaire de l'autorisation ou au Titulaire du domaine. Elle peut être constituée d'un part fixe et d'une part variable.

Domaine Public : les biens qui sont affectés à l'usage direct au public ou à un service public.

Préambule

Ce document a pour principaux objectifs de préciser :

- Les modalités d'intervention entre le Client et l'Établissement Public du Commerce et de l'Industrie de Corse (EPCI-C) dans le cadre de la location de biens immobiliers du domaine public aéroportuaire
- La répartition des charges d'entretien

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 client.

La présente charte est soumise aux dispositions du Cahier des Clauses et conditions Générales (CCCG) applicable aux contrats portant Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public.

Toute mise à disposition de dépendances est soumise à l'établissement et à la signature préalable d'un contrat portant AOT du Domaine Public entre l'EPCI-C et le Client (Titulaire ou Titulaire).

L'arrêté relatif aux mesures de police applicables sur l'aérodrome d'Ajaccio Napoléon Bonaparte et sur l'emprise des installations extérieures rattachées 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.

1. Les états des lieux

Il est rappelé que, conformément à l'article 5 du CCCG, 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.

A l'entrée et au départ du Titulaire, un état des lieux est établi de manière contradictoire entre l'EPCI-C 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 réalisées par le Titulaire en cours d'occupation. Ils sont dressés entre un représentant de l'EPCI-C et le client de l'aéroport.

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 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 dispositions, à l'exclusion de ceux liés à l'usure normale qui sont à la charge de l'EPCI-C.

En effet, en cas de dommages ou de travaux et à la cessation d'occupation des lieux, l'EPCI-C peut demander à ses clients de remettre les locaux dans leurs états primitifs.

2. Entretien des biens immobiliers

2.1. Obligations du client

- Entretien et nettoyage des biens immobiliers loués pour le 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,
- Occuper raisonnablement les biens rendus disponibles exclusivement et conformément aux dispositions décrites dans l'AOT.

Le Titulaire accepte sans réserve de prendre à sa seule charge les réparations incombant en principe à l'EPCI-C 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.

Le Titulaire devra conserver tous documents (factures, photos si le client assure lui-même les travaux...) permettant de justifier de l'entretien des biens et de la maintenance des équipements.

2.2. Obligations de l'EPCI-C

- 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 le client ou faisant suite à un sinistre.
- Prendre en charge 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).

2.3. Répartition des charges

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. Sont 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 CCCG.

2.4. Modalités d'interventions à respecter

a) pour des raisons de maîtrise des installations raccordées aux réseaux de l'EPCI-C et de sécurité, certaines parties techniques de l'entretien des biens privés (Cf. Annexe 1) doivent être exécutées, soit par l'EPCI-C, 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.
- Entretien d'installations téléphoniques raccordées aux réseaux EPCI-C,
- Interventions sur des installations mises en place par l'EPCI-C, raccordées aux réseaux EPCI-C,

b) L'entretien et les réparations des installations et réseaux non raccordées aux réseaux de l'EPCI-C sont sous la seule et unique responsabilité des occupants.

c) Les services techniques de l'EPCI-C 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 exigences du client.

d) Toute intervention d'une entreprise extérieure doit avoir préalablement reçu l'accord écrit du service technique de l'EPCI-C.

3. Construction nouvelle ou travaux de modifications et d'aménagements des locaux d'activités et bureaux dans l'aérogare

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

Les services techniques de l'EPCI-C doivent être informés préalablement de tous les projets de travaux dans les locaux loués (art.8 du CCCG).

Cet accord de principe obtenu, les clients implantés sur l'aéroport peuvent soit réaliser les travaux eux-mêmes, soit les faire réaliser par l'EPCI-C, qui décidera de la faisabilité en fonction de la nature des travaux.

Au vu du dossier, l'EPCI-C peut :

- Soit, agréer l'entreprise proposé par le client 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 client d'en soumettre une nouvelle à son agrément selon les mêmes modalités,
- Soit, l'EPCI-C peut décider de s'occuper « elle-même, par l'intermédiaire de ses services de tout ou de partie des travaux.

3.2. Maitrise d'œuvre du chantier

Le client peut confier à l'EPCI-C 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,
- Planification et suivi des travaux
- Gestion de la planification, c'est-à-dire la coordination des différents corps d'état,
- Le suivi qualitatif des travaux,
- Les formalités de réception des travaux,

3.3. Cas particuliers

Pour tous travaux par points chauds (découpage, meulage, ébarbage, soudure) la déclaration du permis est obligatoire. Etablie par l'employeur ou son représentant, le permis de feu autorise l'exécution de travaux par points chauds dans des conditions définies, qu'ils soient réalisés par le personnel de l'entreprise ou par celui d'une entreprise extérieure.

Cette demande est à effectuer au Poste de Contrôle et de Sécurité (☎PCS 04.95.23.89.47) qui se situe dans l'aérogare.

4. 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 de l'aéroport et ce, à partir d'un projet écrit et suffisamment détaillé, établi par le client.

5. Gestion des déchets

Pour toutes demandes ou informations concernant la gestion des déchets, le client doit s'adresser au Poste de Contrôle de l'Exploitation (☎PCE 04.95.23.56.19).

6. Intervention d'urgence

En cas d'intervention visant la protection des personnes et des dépendances, le client doit prévenir immédiatement le cadre de permanence opérationnelle (☎CPO 06.27.45.70.20).

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

Annexe Charte de l'immobilier

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

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 Client.

Nota : à l'exception des pannes électriques, il est précisé que dans le cas où un client fait appel à l'EPCI-C pour la réalisation de réparations locatives lui incombant, l'EPCI-C aura toujours la faculté de réaliser pour son compte les réparations dont il s'agit sous réserve d'une prise en charge financière par ce dernier de la dépense correspondante et sur présentation de devis accepté par le client.

Les réparations locatives et de menu entretien qui n'auraient pas été mentionnées dans l'annexe 1 incombent au client, l'EPCI-C peut néanmoins intervenir sous réserve d'une prise en charge financière par le client.

Les rubriques ne figurant pas sur le tableau de l'annexe 1 hors entretien courant ou petit entretien sont considérées comme des charges non locatives supportées par l'EPCI-C.

1- OUVERTURES			
	Types de travaux	Travaux réalisés par	Prise en charge
Portes, fenêtres, portails et barrières	- Graissage des gonds, paumelles, charnières, rails, chaînes, galets, glissières, câbles. - Menues réparations de boutons, treuils, ressorts, poignées gonds, crémones et espagnolettes. - Réparations et/ou remplacement de porte, fenêtre ou encadrement (en cas de vétusté)	Client	Client/EPCI-C (en cas de vétusté)
Vitrages, Vitrines de façades	- Réfection des mastics - Remplacement de vitres cassées - Nettoyage - Encadrement (en cas de vétusté)	Client	Client/EPCI-C (en cas de vétusté)
Stores enrouleur/occultant (bureaux) Grille et rideaux métalliques (boutiques aérogare)	- Graissage, remplacement de cordes, poulies, lames, engrenages et entretien. - Remplacement (en cas de vétusté)	Client EPCI-C ou Entreprise agréées par l'EPCI-C	Client EPCI-C (si vétusté)
Porte latéral (hangar)	- Entretien courant - Remplacement porte latéral et/ou moteur	Client Client	Client Client/EPCI-C (en cas d'usure normale)
Serrures barillet	- Graissage barillet, coffre de serrure - Remplacement de clés cassées, barillet et coffre de serrure donnant l'accès aux locaux communs	Client	Client/EPCI-C (en cas de vétusté)
2- AMENAGEMENTS ET REVETEMENTS INTERIEUR			
Plafonds, Murs, Cloisons	- Remplacement des dalles de faux-plafonds/bouchages des trous - Réfections peintures/ Revêtement muraux	Client	Client
Dalles plastiques, Moquettes, Lino Parquets, Carrelages	- Entretien courant - Remplacement de dalles et pose de raccords moquettes et autres. - Réfection partielle ou complète selon l'état	Client EPCI-C ou Entreprise agréées par l'EPCI-C	Client EPCI-C

Menuiserie (ouvertures), Plinthes, Baguettes	Entretien courant	Client	Client
3- PLOMBERIE, INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET CLIMATISATION CURAGE DES RESEAUX (RACCORDEES AUX INSTALLATIONS de L'EPCI-C)			
Chauffage et Climatisation installés par l'EPCI-C et raccordés Au réseau climatique de l'aérogare	- Etanchéité raccordements d'eau, entretien calorifuge, nettoyage de l'appareil (filtres...) des condensats et évacuation de condensats. - Remplacement es thermostats, bloc de commande ventilation, reprise calorifuge.	EPCI-C ou Entreprise agréées par l'EPCI-C	EPCI-C
Chauffe-eau ou Cumulus	- Contrôle groupe de sécurité, étanchéité des raccordements eau froide et eau chaude, rinçage et nettoyage des corps de chauffe, réglage T° eau chaude sanitaire - Contrôle des sécurités (Aquastat.), des raccordements électriques et intensité absorbée - Vérification de l'état des résistances et thermostats et résistances	EPCI-C ou Entreprise agréées par l'EPCI-C	EPCI-C
Eviers, lavabos, robinetterie et autres appareils sanitaires	- Nettoyage des dépôts de calcaire, réfection étanchéité des raccordements d'eau et robinets, débouchage des siphons. - Remplacement des joints, clapets, presse étoupe et têtes de robinets, joint flotteur et joint de cloches de chasse d'eau, systèmes de chasse d'eau, abattant cuvettes WC, flexibles de douche, pommeau de douche, brise jets, siphons, et entretien des parties apparentes des cuvettes WC.	Client	Client
Curage des évacuations d'eaux usées Curage des bacs à graisse et huiles industrielles	Nettoyage des canalisations et curage avec pompage des résidus	Client (l'EPCI-C peut intervenir ou faire intervenir une entreprise agréée)	Client (sauf en cas d'insuffisance avérée du réseau collectif)

4- INSTALLATIONS ELECTRIQUES RACCORDEES AU RESEAU			
Contrôles et vérifications	- Contrôle d'isolement, vérification sécurité (fin de course, cellule photo électrique, détecteur) - Vérification organes de commande, signalisation et protection	A l'exception des installations privatives, cette obligation annuelle de vérification des installations est à la charge du client (si la prestation n'est pas réalisée ou si le client le souhaite, l'EPCI-C fera intervenir une société	Client
Remplacement de petit matériel électrique	- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles. - Remplacement des ampoules, tubes lumineux.	Client	Client
Remplacement des matériels électriques spécifiques	- Remplacement relais thermique, organe de commande, transformateur, signalisation sectionneur - Remise en état éclairage, sèche mains, digicodes de verrouillage des portes.	EPCI-C ou Entreprise agréés par l'EPCI-C	Client
Recherche de panne et réparation Panne électrique	Toute demande d'intervention pour réparation ne sera réalisable que sous réserve de la disponibilité des services techniques. Sous réserve de disponibilité et sur présentation de devis préalable cette prestation sera facturable par l'EPCI-C. En cas de non disponibilité des services de l'EPCI-C, le client fera sa propre affaire de la remise en état en faisant appel à une entreprise qualifiée et sur présentation de devis préalablement agréée par l'EPCI-C, sauf cas d'urgence avérée. L'EPCI-C ne peut être tenue pour responsable en cas de dépassement de la puissance souscrite ou de modification sans accord préalable des installations électriques par le client : la remise en ordre des installations dans ces deux cas, est à la charge du client.		
5- TELECOMMUNICATIONS RACCORDEES AUX INSTALLATIONS DE L'EPCI-C			
Entretien des lignes	Création, installation et entretien des lignes téléphoniques.	EPCI-C ou Entreprise agréés par l'EPCI-C	Client
Entretien et remplacement des postes téléphoniques	- Remplacement des postes DECT cassés - Remplacement des postes analogiques cassés	EPCI-C ou Entreprise agréés par l'EPCI-C	Client
6- INSTALLATIONS DE SECURITE			
Vérification des extincteurs et des moyens de détection incendie	Vérifications des extincteurs et des moyens de détection incendie placés dans les locaux privatifs	Client	Client

7- EXTERIEURS			
Clôtures	- Entretien du mur de clôture - Remplacement grillage - Remplacement piquets - Barrières accès terrains privés	Client	Client
Terrains	- Remblai - Travaux de terrassement ou autres - Nettoyage, entretien général - Débroussaillage - Sondages, levé topographiques, piquetage	Client	Client
Chéneaux et gouttières Toit terrasse	Dégorgement des conduits	Client	Client

Grille de vétusté

QUIPEMENTS		DUREE
MURS	Peinture, Papier peint	8 ans
	Faïence murale	16 ans
SOL	Moquette	7 ans
	Revêtement et dalles plastiques	10 ans
	Parquet, carrelage, plinthe	15 ans
MENUISERIE FERMETURE	Menuiserie extérieure : PVC	7 ans
	Menuiserie extérieure : bois, métal	20 ans
	Porte extérieure	15/20 ans
	Porte intérieure	20 ans
	Rideau latéral (hangar)	10/15 ans
	Rideau métallique (local commercial)	20 ans
PLOMBERIE SANITAIRE	Appareil sanitaire : grès/ faïence	20 ans
	Appareil sanitaire : inox/ tôle	16 ans
	Appareil sanitaire : résine	10 ans
	Chauffe-eau ou cumulus	15/20 ans
	Chauffage et climatisation	15/20 ans
	Robinetterie	15 ans
ELECTRICITE	Tableau électrique, disjoncteur	20 ans
	Appareillage électrique : prise, interphone, etc.	10 ans
	Bouche de VMC	5 ans

Rappel des règles principales pour le stockage d'hydrocarbures liquéfiés

Les stockages d'hydrocarbures liquéfiés, destinés à l'établissement, en utilisation ou non, qu'ils soient constitués de récipients fixes (réservoirs) ou de récipients mobiles (bouteilles ou conteneurs), doivent être aménagés conformément aux dispositions de la présente section.

L'accès au local ou à l'emplacement de stockage doit être facile et à l'écart des dégagements accessibles au public.

Le stockage des bouteilles de propane commercial, branchées ou non, doivent être installées selon l'une des dispositions suivantes :

- à l'extérieur des bâtiments accessibles au public : en plein air, dans un abri ou dans tout autre local ; toutefois les toitures des bâtiments accessibles au public ne peuvent être utilisées ;
- en niche ou dans un local du bâtiment accessible au public, à condition que ce local ouvre directement et exclusivement sur l'extérieur et soit isolé des autres locaux par des parois coupe-feu.
- dans un local contigu au bâtiment accessible au public n'ouvrant que sur l'extérieur et séparé de celui-ci par des murs coupe-feu.

Sauf dérogation prévue dans le règlement de sécurité (Arrêté du 25 juin 1980), les bouteilles stockées en extérieur doivent être placées hors des zones accessibles au public.

Le stockage des bouteilles de butane commercial, non branchées doit être réalisé dans les mêmes conditions que le stockage des bouteilles de propane.

Sauf dérogation prévue dans le règlement de sécurité, les bouteilles de butane commercial branchées doivent être placées hors des zones et des locaux accessibles au public ainsi que des locaux présentant des risques particuliers d'incendie.

Contenu de l'évolution des lois et des règlements, il convient de se référer à ceux en vigueur.