
DÉCISION N° : 163.07.2023

OBJET : Convention d'occupation du local situé 26 rue du Docteur Schweitzer à Monsieur Thomas BLOT, psychanalyste

Le MAIRE D'OSNY,

VU le code général des collectivités territoriales notamment l'article L.2122-22,

VU la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2020, portant délégation d'une partie de ses attributions au maire conformément à l'article L.2122-22 et notamment le 27° du C.G.C.T,

VU, la décision n° 204.09.2016 du 23 septembre 2016 modifiant l'affectation des locaux situés 24 et 26 rue du docteur Schweitzer de halte-garderie/crèche en cabinet médical,

VU, le projet de convention annexé,

VU, l'arrêté n° 02.2022 relatif à la suppléance temporaire attribuée aux adjoints au Maire pendant les congés de M. le Maire,

CONSIDERANT qu'en application de la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2020 et de l'article L.2122-22 alinéas 1° et 5° du C.G.C.T, le maire a délégation pour « décider de la conclusion et de la révision du louage de chose pour une durée n'excédant pas douze ans ».

CONSIDERANT qu'afin de répondre à l'inquiétude des habitants devant la diminution du nombre de médecins sur le territoire communal, la ville a souhaité faciliter l'installation de professionnels de santé en créant un cabinet médical.

DÉCIDE :

Article 1 :

DE SIGNER une convention précaire et révocable de mise à disposition, avec Monsieur Thomas BLOT, psychanalyste, concernant le local situé 26 rue du docteur Schweitzer, selon les modalités d'occupation décrites à la convention, à partir du 1^{er} août 2023, pour une durée d'un an, renouvelable tacitement à chaque date anniversaire, sans que sa durée totale ne puisse excéder 3 ans.

Article 2 :

De signer tous documents y afférent.

Article 3 :

Monsieur Thomas BLOT, psychanalyste, s'acquittera d'une redevance trimestrielle s'élevant au 1^{er} août 2023 à 704.40 € (sept cent quatre euros et quarante centimes) hors charges et une provision de charges de 136.89 € (cent trente-six euros et quatre-vingt-neuf centimes) soit une redevance trimestrielle toutes charges comprises de 841.29 € (huit cent quarante et un euros et vingt-neuf centimes). Cette redevance trimestrielle subira une augmentation annuelle à la date d'anniversaire de la signature de la convention selon les modalités indiquées dans celle-ci.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa notification, en cas d'acte individuel, ou de sa publicité, et de sa transmission au représentant de l'état.

Fait à Osny, le **19 JUL. 2023**



Pour le Maire absent, par délégation,

Christine ROBERT, 1^{ère} adjointe au Maire

**CONVENTION PRECAIRE ET REVOCABLE de mise à disposition
de locaux à usage de Cabinet Médical, à titre précaire**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Commune d'OSNY, représentée par Monsieur Jean-Michel LEVESQUE, Maire d'OSNY, agissant en qualité et pour le compte de la Commune par la décision n° 163.07.2023 en date du 19 juillet 2023 en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2020,

Ci-après dénommée « la VILLE »,

D'une part,

ET

Monsieur Thomas BLOT, domicilié 9 rue Pierre Vogler 95000 CERGY, psychanalyste

Ci-après dénommée « LE BENEFICIAIRE »,

D'autre part,

EXPOSE PREALABLE :

Afin de répondre à l'inquiétude des habitants devant la diminution du nombre de médecins sur le territoire communal, la Ville a souhaité faciliter l'installation de professionnels de santé en créant un cabinet médical dans des locaux affectés à des services publics communaux situés **24 et 26** rue du Docteur Schweitzer à Osny.

Dans cadre, par décision n° 204.09.2016 du 23 septembre 2016 Monsieur le Maire a décidé de modifier l'affectation des locaux initialement utilisés en locaux de la crèche familiale et de la halte-garderie Paul Roth.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La Ville met à disposition du Bénéficiaire à titre précaire et révocable, pour un usage exclusivement professionnel de Cabinet Médical ou Paramédical, les locaux ci-après désignés aux conditions fixées par la présente convention d'occupation précaire soumis aux dispositions du Code général de la Propriété des Personnes Publiques et pour le surplus aux règles dégagées par la jurisprudence administrative.

.../...

- Une clé de la porte de cuisine
- Une clé du local technique

III – Conditions particulières de la mise à disposition.

1 - Durée

La mise à disposition est consentie à titre précaire et révocable à partir du 1^{er} août 2023 et pour une durée d'un an et se poursuivra par tacite reconduction à sa date anniversaire, faute de congé donné par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant l'expiration de chaque période annuelle. Sa durée maximale ne pourra cependant pas excéder 3 ans.

2- Redevance – Indexation - Provision pour charges et régularisations :

La redevance trimestrielle est composée de deux parts, l'une se rapportant à l'occupation intrinsèque des locaux, l'autre se rapportant aux charges locatives.

La redevance trimestrielle globale est fixée à 841.29 € (**huit cent quarante et un euros et vingt-neuf centimes toutes charges comprises**). Elle est payable à terme à échoir au plus tard le 1^{er} (premier) de chaque mois, après émission d'un titre de recette émis par la Trésorerie municipale.

La redevance trimestrielle globale subira une augmentation annuelle à la date anniversaire de la signature de la convention selon les modalités précisées ci-dessous :

- Part de la Redevance trimestrielle correspondant à l'occupation des locaux : soit 704.40 € (**sept cent quatre euros et quarante centimes**).

Cette fraction de la redevance sera révisée automatiquement tous les ans, à la date anniversaire de la présente convention, en fonction de la variation de l'**Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)** publié par l'Insee. L'indice pris pour référence est celui du 3^{ème} **trimestre 2022 (J.O. du 18/12/2022) pour une valeur de 124.53**

- Part de la redevance trimestrielle correspondant aux charges locatives : soit **136.89 € (cent trente-six euros et quatre-vingt-neuf centimes)**

Le Bénéficiaire supporte « les charges récupérables » au sens du décret n°87-713 du 26 août 1987 et de son annexe.

La provision trimestrielle pour charges comprenant les dépenses pour l'eau chaude/froide, consommation d'électricité, chauffage, ordures ménagères et les abonnements s'y rapportant, est fixée à **136.89 € (cent trente-six euros et quatre-vingt-neuf centimes) tant pour les parties privatives que celles à usage commun.**

Cette provision fera l'objet d'une régularisation annuelle en même temps que la révision de la redevance trimestrielle globale **en fonction des consommations constatées l'année N-1 et au prorata des surfaces occupées à titre privatif. Les charges et leur régularisation pour les locaux à usage commun seront réparties en fonction des surfaces occupées à titre privatif.**

.../...



3- Dépôt de garantie :

Le Bénéficiaire verse à la Ville un **dépôt de garantie d'un montant de 704.40 € (sept cent quatre euros et quarante centimes)** *montant de la redevance trimestrielle*, lors de la remise des clefs. En aucun cas, cette somme n'est productive d'intérêts au profit du Bénéficiaire.

Le dépôt de garantie est restitué au Bénéficiaire à l'issue de la convention au plus tard 30 jours après la restitution des clefs. La Ville peut déduire de ce dépôt des dépenses de remise en état des locaux mis à disposition résultant du défaut d'entretien du fait du Bénéficiaire ainsi que les équipements domestiques endommagés, détruits par le Bénéficiaire. Pour attester du montant des dépenses, la Ville produira, sur demande du Bénéficiaire, toute facture ou devis à titre de justificatif.

IV- Conditions générales de mise à disposition

1- Obligation de Bénéficiaires:

- Occupation –Jouissance :

Le Bénéficiaire s'oblige à payer les redevances trimestrielles aux termes convenus.

Le Bénéficiaire s'oblige à respecter la destination des locaux loués. Il ne pourra y installer des tiers en sa présence ou en son absence.

Il ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux,

Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente mise à disposition qui est attribuée *intuitu personae* ;

Il s'oblige à user paisiblement des locaux suivant la destination prévue à la convention, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres co-bénéficiaires et à la bonne tenue des locaux, et tenir les lieux mis à disposition constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des redevances et de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat.

En raison de la situation des locaux mis à disposition dans le périmètre d'une école maternelle et primaire, le Bénéficiaire s'engage à respecter cette proximité par une conduite appropriée.

- Entretien - Travaux – Réparations :

Le Bénéficiaire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Il devra les entretenir, pendant toute la durée de la mise à disposition, et les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait des personnes à son service ; les parties conviennent expressément de prendre pour référence, comme constituant des réparations locatives à la charge du Bénéficiaire, les dépenses retenues par le décret n°87-712 du 26 août 1987.

.../...

Il ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux sans l'autorisation expresse et par écrit de la VILLE, et sous la surveillance des services techniques de la VILLE,

Le Bénéficiaire pourra apposer, à ses frais, à la porte des locaux une plaque professionnelle après accord de la VILLE sur l'emplacement.

Il devra les laisser, à la fin de mise à disposition, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité pour les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que la VILLE ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais du Bénéficiaire,

Il devra souscrire et faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux ;

Il devra laisser la VILLE visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble, il s'engage à prévenir immédiatement la VILLE de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge de la VILLE. Au cas où il manquerait à cette obligation, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge de la VILLE en raison de ces dégradations et serait responsable envers elle de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

Le Bénéficiaire devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que la VILLE ne soit point inquiétée ni recherchée à ce sujet.
Il acquittera la taxe d'ordures ménagères (incluse dans les charges).

Il veillera personnellement à l'évacuation des Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI) et doit communiquer à la Ville une copie du contrat le liant à la société effectuant la prestation.

Il s'engage à user des parties communes (salle d'attente, toilettes, cuisine) mis à sa disposition et à celles des Co- bénéficiaires, si les locaux mis à disposition ne sont pas à son usage exclusif dans les mêmes conditions que pour les locaux à usage privé.

En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radio-télévision collectives, il devra se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien

3. Responsabilité et Recours :

Le Bénéficiaire devra faire assurer convenablement contre les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, lors de la remise des clefs ou à toute demande de la VILLE.

Il devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances et en informer en même temps la VILLE, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux, sous peine d'être rendu responsable du défaut de déclaration en temps utile.

.../...

Il devra répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée de la mise à disposition sauf cas de force majeure, faute de la Ville ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.

Il ne pourra exercer aucun recours contre la Ville en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux mis à disposition et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

2 – Obligations de la Ville, propriétaire :

La Ville s'engage :

1. à remettre au Bénéficiaire des locaux en bon état d'usage et de réparation,
2. à assurer au Bénéficiaire la jouissance paisible des locaux et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle,
3. à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu à la convention et à y faire, toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux mis à disposition.

Il est précisé que la Ville n'assurera pas le nettoyage des locaux et que n'est pas comprise dans la présente convention la mise à disposition du local indépendant mitoyen accessible par le jardin dont la Ville conserve l'usage et le libre accès.

3- Clauses résolutoires :

La présente convention d'occupation précaire est résolue de plein droit :

1. Après une mise en demeure restée sans effet pendant une durée d'un mois :
 - en cas de non-paiement de la redevance
 - en cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.
2. A défaut d'assurance des risques locatifs,
3. En cas de non-respect par le Bénéficiaire de l'obligation d'user paisiblement des locaux mis à disposition, résultant de troubles de voisinage.
4. En cas de non - respect de la destination des locaux indiquée au présent contrat,

De même, la présente convention sera résiliée en cas de démolition du bâtiment public, de son affectation à un autre service public communal.

.../...

4- Congés :

Dans l'hypothèse où la Ville ne souhaite pas poursuivre la mise à disposition, la Ville donnera congé au Bénéficiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant l'expiration de la date anniversaire de signature de la convention ou de la période de reconduction expresse. Le Bénéficiaire pourra à tout moment notifier à la Ville, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de quitter les locaux, en respectant un délai de préavis de trois mois.

5-Litiges :

La présente convention étant une occupation du domaine public communal, tout litige relatif à son interprétation ou à son exécution relève du Tribunal administratif de Cergy-PONTOISE

6- Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- La VILLE : en l'hôtel de Ville
- Le Bénéficiaire : dans les lieux mis à disposition

Fait à Osny, le **19 JUL. 2023**
En deux exemplaires

Le Bénéficiaire,

Lu et approuvé, bon pour accord
(Mention manuscrite)

M. Thomas BLOT

Pour le Maire, par suppléance,



Mme Christine ROBERT, 1^{ère}
adjointe au Maire