
DÉCISION N° : 175.08.2023

OBJET : Convention d'occupation du local situé 26 rue du Docteur Schweitzer à Madame Aurélie BESSON-LEICHLE, médecin généraliste

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,

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 délégué 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 Madame Aurélie BESSON-LEICHLE, médecin généraliste, concernant le local situé 26 rue du docteur Schweitzer, selon les modalités d'occupation décrites à la convention, à partir du 1^{er} février 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 afférents.

Article 3 :

Madame Aurélie BESSON-LEICHLE, médecin généraliste s'acquittera d'une redevance trimestrielle s'élevant au 1^{er} février 2023 à 1103,83 € (mille cent trois euros et quatre-vingt-trois centimes) hors charges et une provision de charges de 246,27 € (deux cent quarante-six euros et vingt-sept centimes) soit une redevance trimestrielle toutes charges comprises de 1350,10 € (mille trois cent cinquante euros et dix 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.

Article 4 :

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 **24 AOUT 2023**

Le Maire,

Jean-Michel LEVESQUE

**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° _____ en date du _____ en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2020,

Ci-après dénommée « la VILLE »,

D'une part,

ET

Madame Aurélie BESSON-LEICHLÉ domiciliée au 26 rue du Dr Schweitzer 95520 OSNY, médecin généraliste.

Ci-après dénommée « LA 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 Bénéficiaires 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.

.../...

La mise à disposition des locaux anciennement à usage de *halte-garderie/crèche*, faisant partie du domaine public de la commune, le présent contrat n'est pas régi par l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

I - Désignation, consistance, destination des locaux

1. Désignation :

- Un bureau, à usage privatif, destiné à la consultation dans un bâtiment construit sur la parcelle cadastrée AE n°895 appartenant au domaine public communal situé au rez-de-chaussée d'un local au n° **26 rue Docteur Schweitzer** à OSNY d'une superficie de **33 m²**,
- Eléments d'usage commun : une entrée et un dégagement, une salle d'attente de 10 m² deux toilettes, une cuisine,
- Eléments d'équipement collectif : parking et jardinet
- Chauffage central au gaz, eau chaude, eau froide, ordures ménagères

2. Destination des locaux :

Les locaux sont mis à disposition pour un usage exclusivement professionnel. La Bénéficiaire déclare y exercer la profession de médecin généraliste. Elle s'engage à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation pour pouvoir exercer régulièrement sa profession dans les locaux mis à disposition.

Les horaires d'ouverture à la patientèle seront les suivants :

Lundi, Mardi, Jeudi et vendredi de 8h00 à 20H00

La BENEFCIAIRE est autorisée à les occuper tous les jours de la semaine.

II – Etat des lieux et remise des clés.

- Etat des lieux :

Un état des lieux mis à disposition sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Bénéficiaire par un document séparé établi en autant d'exemplaire que de parties soit deux exemplaires dont une copie sera annexée à chaque exemplaire de la présente convention.

- Remise des clés :

La Ville remettra à la Bénéficiaire UN trousseau de clés comprenant :

- Une clé de la porte d'entrée donnant accès aux parties communes et aux parties à usage privatif

..../...

- Une clé de la porte du bureau à usage privatif
- Une clé de la boîte aux lettres
- 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} février 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 **1350.10 € (mille trois cent cinquante euros et dix 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 **1103.83 € (mille cent trois euros et quatre-vingt trois 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 **246.27 € (deux cent quarante-six euros et vingt-sept centimes)**

La 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 **246.27 € (deux cent quarante-six euros et vingt-sept 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 :

La Bénéficiaire verse à la Ville un **dépôt de garantie d'un montant de 1103.83 € (mille cent trois euros et quatre vingt trois centimes) montant de la redevance trimestrielle**, lors de la remise des clefs. En aucun cas, cette somme n'est productive d'intérêts au profit de la Bénéficiaire.

Le dépôt de garantie est restitué à la 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 de la Bénéficiaire ainsi que les équipements domestiques endommagés, détruits par la Bénéficiaire. Pour attester du montant des dépenses, la Ville produira, sur demande de la Bénéficiaire, toute facture ou devis à titre de justificatif.

IV- Conditions générales de mise à disposition

1- Obligation des Bénéficiaires :

- Occupation –Jouissance :

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

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

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

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

Elle 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, la Bénéficiaire s'engage à respecter cette proximité par une conduite appropriée.

.../...

- Entretien - Travaux – Réparations :

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

Elle 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 de la Bénéficiaire, les dépenses retenues par le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Elle 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,

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

Elle 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'elle 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 de la Bénéficiaire,

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

Elle 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, elle s'engage à prévenir immédiatement la VILLE de toutes dégradations qu'elle constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge de la VILLE. Au cas où elle manquerait à cette obligation, elle 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 elle l'ont constatée.

La Bénéficiaires 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.
Elle acquittera la taxe d'ordures ménagères (incluse dans les charges).

Elle 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 liant à la société effectuant la prestation.

Elle 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 privatif.

.../...



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

3. Responsabilité et Recours :

La 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.

Elle devra déclarer immédiatement à leur 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.

Elle 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'elle n'a pas introduit dans les locaux.

Elle ne pourra exercer aucun recours contre la Ville en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont elle 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 à la Bénéficiaire des locaux en bon état d'usage et de réparation,
2. à assurer à la 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 la 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 à la 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. La 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
- La Bénéficiaire : dans les lieux mis à disposition

Fait à Osny, le **24 AOUT 2023**
En deux exemplaires

La Bénéficiaire,

Lu et approuvé, bon pour accord
(Mention manuscrite)



Le Maire

Jean-Michel LEVESQUE

Aurélie BESSON-LEICHLÉ

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504768-20230824-175082023-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/08/2023

Affichage : 24/08/2023