
DÉCISION : N°177.07.2024

OBJET : Convention d'occupation précaire et révocable, multipartite, du local situé 26 rue du Docteur Schweitzer, à Osny, par Mesdames TORO Virginie, FRENOT Lucie et LE BORGNE Marie-Claude, infirmières.

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 du C.G.C.T,

VU la décision 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 la délibération 151.06.2024 en date du 20 juin 2024 relative aux redevances d'occupation des locaux médicaux,

VU le projet de convention annexée,

Considérant 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 »,

Considérant 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 d'occupation précaire et révocable multipartite avec Mesdames TORO Virginie, FRENOT Lucie et LE BORGNE Marie-Claude, infirmières co-locataires concernant le local situé 26 rue du Docteur Schweitzer, à Osny. Cette convention prendra effet à compter de sa date de signature pour une durée d'un an, renouvelable à chaque date d'anniversaire selon les modalités d'occupation décrites dans cette dernière, sans que sa durée totale ne puisse excéder 3 ans.

Article 2 :

De signer tous documents y afférents.

Article 3 :

Mesdames TORO Virginie, FRENOT Lucie et LE BORGNE Marie-Claude, infirmières co-locataires s'acquitteront d'une redevance trimestrielle s'élevant au *1^{er} juillet 2024* à **690 €** hors charges et une provision de charges de **250 €** soit une redevance trimestrielle toutes charges comprises de **940 €**. Cette redevance trimestrielle subira une révision automatique tous les ans au 1^{er} janvier selon les modalités indiquées dans celle-ci.

Article 4 :

Dit que la recette correspondante sera imputée sur les crédits inscrits au budget de l'exercice 2024 et suivants.

Article 5 :

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 05 JUIL. 2024

Le Maire,



Jean-Michel LEVESQUE





**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE MULTIPARTITE de mise à disposition
de locaux à usage de Cabinet Médical,**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Commune d'OSNY - collectivité territoriale – personne morale de droit public ayant son siège Château de Grouchy – 14 rue William Thornley- 95520 OSNY : représentée par son Maire en exercice, dument habilité aux fins des présents ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommée « la VILLE »,

D'une part,

ET

Mesdames :

- TORO Virginie domiciliée Villa du Poirier Didier, 41 rue de la Boucle 95520 OSNY,
- FRENOT Lucie domiciliée 4 impasse de la Bruyère 95830 CORMEILLES-EN-VEXIN
- LE BORGNE Marie-Claude domiciliée 1 bis rue de l'Abreuvoir 95420 MAGNY EN VEXIN, infirmières.

Ci-après dénommée « LES CO-LOCATAIRES »,

D'autre part,

PREAMBULE :

La Ville met à disposition des Co-locataires 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 présente convention d'occupation précaire est consentie sur un local situé au sein du groupe scolaire Paul Roth, bâtiment communal scolaire.

Le local faisant parti du domaine public communal affecté à l'usage scolaire, il est mis à disposition à titre précaire et révocable, son statut ne relevant ni de celui des logements de fonction des instituteurs ni de celui de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 réglementant les baux d'habitation.

Les Co-locataires entendent ne jamais se prévaloir de ces deux statuts et reconnaissent et acceptent le caractère exorbitant du droit commun du présent contrat administratif.



I - Désignation, consistance, destination des locaux :

- Désignation :

- **Un local d'une superficie de 13.50 m²** à usage privatif en co-location destiné à la consultation **dans un bâtiment** construit sur la parcelle cadastrée AE n°895 appartenant au domaine public communal situé au **n° 26 rue Docteur Schweitzer** à OSNY

- 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

- Destination des locaux :

Les locaux sont mis à disposition pour un usage exclusivement professionnel. Les Co-locataires déclarent y exercer la profession d'infirmières. Elles s'engagent à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation pour pouvoir exercer régulièrement leur profession dans les locaux mis à disposition.

- Horaires d'ouverture à la patientèle

Les Co-locataires sont autorisées à les occuper tous les jours de la semaine et reçoivent uniquement sur rendez-vous.

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 des Co-locataires 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 aux Co-locataires 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 :

- Durée et congés



La présente convention est consentie et acceptée pour une durée d'un an à compter de la date de signature de la présente convention et se poursuivra par tacite reconduction, faute de congé donné par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois au moins avant l'expiration de chaque période annuelle. Sa durée maximale ne pourra cependant pas excéder 3 ans.

Compte tenu de l'appartenance des lieux au domaine public communal, la VILLE pourra résilier les présentes à tout moment sans aucun motif moyennant un préavis de 1 mois délivré par lettre recommandée avec avis de réception.

- Redevance :

La redevance principale trimestrielle est fixée à **690 €**. Elle est payable à terme à échoir au plus tard le 1^{er} (premier) de chaque mois, après émission de trois titres de recette émis par la Trésorerie municipale.

Le montant de la redevance trimestrielle sera réévalué tous les ans au 1^{er} janvier en fonction des variations de l'indice de référence des loyers des activités tertiaires (ILAT), de la manière suivante :

Loyer révisé = (Loyer en cours x nouvel ILAT du trimestre de référence) / ILAT du même trimestre de l'année précédente) publié par l'INSEE.

Indice de référence : **1^{er} trimestre 2024 pour une valeur de 135.13.**

- Provision pour charges et régularisations :

En plus de la redevance principale, les Co-locataires devront s'acquitter des charges locatives comprenant les dépenses pour l'eau chaude/froide, consommation d'électricité, chauffage, ordures ménagères et les abonnements s'y rapportant.

La provision trimestrielle pour charges comprenant, est fixée à **250 € 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.**

- Modalités de paiement de la redevance :

Le paiement de la redevance trimestrielle globale fixée à 940 € sera à régler dans sa totalité pour ledit local par l'ensemble des parties et sera ainsi décomposé :

Le paiement fera l'objet de trois paiements séparés, donnant lieu à un titre de paiement individuel, qui se décomposera de la manière suivante : un montant de 313.33 € toutes charges comprises dont 83.33 € de provisions de charges.

Dans l'hypothèse du départ de l'une des co-locataires, la charge intégrale de ladite redevance susmentionnée incombera à la ou les parties restantes dudit bail.



- Dépôt de garantie :

Les Co-locataires versent à la Ville un **dépôt de garantie d'un montant de 690 €**, *montant de la redevance trimestrielle*, lors de la remise des clefs. En aucun cas, cette somme n'est productive d'intérêts au profit des Co-locataires.

Le paiement du dépôt de garantie sera à régler dans sa totalité pour ledit local pour l'ensemble des parties.

Ce paiement fera l'objet de trois paiements séparés d'un montant de 230 €, donnant lieu à un titre de paiement individuel, qui se décomposera de la manière suivante :

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

IV- Conditions générales de mise à disposition :

1- Obligation des Co-locataires :

- Occupation –Jouissance :

Les Co-locataires s'obligent à payer les redevances trimestrielles aux termes convenus.

Les Co-locataires s'obligent à respecter la destination des locaux loués. Elles ne pourront y installer des tiers en sa présence ou en son absence.

Les Co-locataires ne pourront ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux,

Les Co-locataires ne pourront céder, en totalité ou en partie, leur droit à la présente mise à disposition qui est attribuée intuitu personae ;

Les Co-locataires s'obligent à user paisiblement des locaux suivant la destination prévue à la convention, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres Co-locataires et à la bonne tenue des locaux.

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

- Entretien - Travaux – Réparations :

Les Co-locataires prendront les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ;



Elles devront les entretenir, pendant toute la durée de la mise à disposition, et les rendre, en fin de convention, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de tiers relevant de sa personnalité ;

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

Elles devront laisser, aux termes de la convention, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente,

Elles devront laisser la VILLE visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du pavillon, elles s'engagent à prévenir immédiatement la VILLE de toutes dégradations qu'elles constateraient dans les lieux mis à disposition, entraînant des réparations à la charge de la VILLE. Au cas où elles manqueraient à cette obligation, elles ne pourraient réclamer aucune indemnité à la charge de la VILLE en raison de ces dégradations et seraient responsables envers elle de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle elles l'ont constaté.

Les Co-locataires sont tenues de prendre à leur charge l'entretien courant du local et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant aux co-locataires.

Les Co-locataires veilleront personnellement à l'évacuation des Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI) et doivent communiquer à la Ville une copie du contrat liant à la société effectuant la prestation.

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

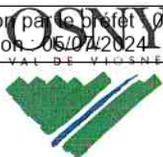
- Responsabilité et Recours :

Les Co-locataires devront 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.

Les Co-locataires devront 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 responsables du défaut de déclaration en temps utile.

Les Co-locataires devront 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'ils n'ont pas introduit dans les locaux.

Les Co-locataires ne pourront exercer aucun recours contre la Ville en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont elles pourraient être victimes dans les lieux mis à disposition et devront faire leur affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.



2 – Obligations de la Ville, propriétaire :

La Ville s'engage :

1. à remettre aux Co-locataires des locaux en bon état d'usage et de réparation,
2. à assurer aux Co-locataires 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 les Co-locataires 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.

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
- Les Co-locataires : dans les lieux mis à disposition



Fait à Osny, le 05 JUIL. 2024
En quatre exemplaires

Les Co-locataires,

Lu et approuvé, bon pour accord
(Mention manuscrite)

TORO Virginie

FRENOT Lucie

LE BORGNE Marie-Claude

Le Maire

Jean-Michel LEVESQUE