

---

**DÉCISION N°182.07.2024**

**OBJET : Convention d'occupation précaire et révocable du local situé 10 rue de Puiseux, à Osny, avec Madame KUTELMACH Sylvie, orthophoniste.**

---

**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 déclaration préalable n° 95476 23 00150 délivrée le 09 novembre 2023 relative au changement de destination des locaux, la création d'une aire de stationnement et la modification de la clôture sur un terrain sis 10 rue de Puiseux à Osny,

**VU** la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public n° 95476 23 00023 délivrée le 25 octobre 2023, portant sur l'aménagement d'une maison médicale sur un terrain sis 10 rue de Puiseux à Osny,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2024 portant sur les 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 délégation pour « décider de la conclusion et de la révision du louage de chose pour une durée n'excédant pas douze ans »,

**Considérant** la volonté de la ville de répondre à l'inquiétude des habitants devant la diminution du nombre de professionnels de santé sur le territoire communal,

**Considérant** que pour ce faire la ville souhaite faciliter leur installation en leur mettant à disposition des locaux.

**DÉCIDE :**

**Article 1 :**

DE SIGNER une convention d'occupation précaire et révocable avec Madame KUTELMACH Sylvie, orthophoniste concernant le local situé 10 rue de Puiseux, à Osny. Cette convention prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024 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 :**

Madame KUTELMACH Sylvie, orthophoniste s'acquittera d'une redevance trimestrielle s'élevant au 1<sup>er</sup> septembre 2024 à **960 €** hors charges et une provision de charges de **250 €** soit une redevance trimestrielle toutes charges comprises de **1210 €**. Cette redevance trimestrielle subira une révision automatique tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier selon les modalités indiquées dans la convention.

**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 12 JUIL. 2024

Le Maire,

  
Jean-Michel LEVESQUE



**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE 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**

Madame KUTELMACH Sylvie domiciliée 3 Sente des Relais 95520 OSNY, orthophoniste

Ci-après dénommée « LA LOCATAIRE »,

D'autre part,

**PREAMBULE :**

La Ville met à disposition de la locataire 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 10 rue de Puiseux à Osny.

Le local faisant parti du domaine public communal affecté à l'usage de cabinet médical, 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.

L'occupant entend ne jamais se prévaloir de ces deux statuts et reconnaît et accepte le caractère exorbitant du droit commun du présent contrat administratif



## **I - Désignation, consistance, destination des locaux :**

### **- Désignation :**

- **Un local d'une superficie de 20 m<sup>2</sup>** à usage privatif en location destiné à la consultation **dans un bâtiment** construit sur la parcelle cadastrée section AP n° 964 appartenant au domaine public communal situé au **n° 10 rue de Puiseux** à OSNY,

- Eléments d'usage commun : une entrée et un dégagement, une salle d'attente de 21.42 m<sup>2</sup>, deux toilettes, une cuisine,

- Eléments d'équipement collectif : parking

- Chauffage pompe à chaleur, électricité, eau chaude, eau froide, ordures ménagères.

### **- Destination des locaux :**

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

La locataire est autorisée à les occuper tous les jours de la semaine et reçoit uniquement sur rendez-vous.

### **- Horaires d'ouverture à la clientèle**

Du lundi au vendredi de 8h15 à 18h30 et sous réserve le samedi de 8h15 à 13h y compris les jours fériés

## **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 de la locataire par un document séparé établi en deux exemplaires dont une copie sera annexée à l'exemplaire de la présente convention.

### **- Remise des clés :**

La Ville remettra à la 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 du 1<sup>er</sup> septembre 2024.

A titre exceptionnel et compte tenu de la nécessité du raccordement à la fibre (élément impératif pour l'exercice de la profession) les clés seront remises le 26 août 2024 à la locataire. Ladite mise à disposition du 26 août 2024 au 31 août 2024 se fera à titre gracieux pour permettre l'installation technique susmentionnée sans accueil de patientèle.

La mise à disposition 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 **960 €**. Elle est payable à terme à échoir au plus tard le 1<sup>er</sup> (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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> **trimestre 2024 pour une valeur de 135.13.**

#### - Provision pour charges et régularisations :

En plus de la redevance principale, la locataire devra 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 **1210 €** sera à régler dans sa totalité pour ledit local par la locataire.

- Dépôt de garantie :

La locataire verse à la Ville un **dépôt de garantie d'un montant de 960 €**, *montant de la redevance trimestrielle*, à l'émission d'un titre de recettes émis par la Trésorerie Municipale. En aucun cas, cette somme n'est productive d'intérêts au profit de la locataire.

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

**IV- Conditions générales de mise à disposition :**

**1- Obligation de la locataire :**

- Occupation –Jouissance :

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

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

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

La locataire 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 occupants et à la bonne tenue des locaux.

- Entretien - Travaux – Réparations :

La locataire 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 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 ;

Elle ne pourra 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,

Elle devra 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'elle aura fait faire, dans le respect de la clause précédente,





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 du pavillon, elle s'engage à prévenir immédiatement la VILLE de toutes dégradations qu'elle constaterait dans les lieux mis à disposition, 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'a constaté.

La locataire est tenue de prendre à sa charge l'entretien courant du local et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant à la locataire.

La locataire s'engage à user des parties communes (salle d'attente, toilettes, cuisine) mis à sa disposition, 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 :

La locataire 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.

La locataire 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.

La locataire 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.

La locataire 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 locataire des locaux en bon état d'usage et de réparation,
2. à assurer à la locataire la jouissance paisible des locaux et à la 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.



### 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 locataire 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
- La locataire : dans les lieux mis à disposition

La locataire,

*Lu et approuvé, bon pour accord*  
(Mention manuscrite)

KUTELMACH Sylvie

*Lu et approuvé, bon pour accord*

*le 10/07/2024*

Fait à Osny, le 12 JUL. 2024  
En deux exemplaires

Le Maire



*JM*  
Jean-Michel LEVESQUE