Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

Convention de sous-occupation temporaire du domaine public – Maison médicale

En date du

Entre la Ville de TOURNAN-EN-BRIE

Et

TITRE 1 - IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) La commune de TOURNAN-EN-BRIE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Seine-et-Marne, dont le siège est en l'hôtel de Ville sis à TOURNAN-EN-BRIE (77220), 1 Place Edmond de Rothschild, identifiée au SIREN sous le numéro 217704709,

Représentée par Laurent GAUTIER, Maire à ce dûment habilité à cet effet par délibération du 06 juillet 2023,

ci-après dénommé « l'Occupant » ou la « Ville »,

D'UNE PART,

ET

2°)
Agissant en qualité d**e**,

ci-après dénommé(e) désigné « le Sous-Occupant »,

D'AUTRE PART,

Ensemble dénommés, les « Parties »

TITRE 2 - EXPOSE PREALABLE

L'Etablissement Public Gérontologique de Tournan en Brie a mis à disposition de la Ville de Tournan-en-Brie, suivant autorisation temporaire du domaine public en date du 16 décembre 2021, des locaux à usage professionnel faisant partie de son patrimoine.

L'octroi de cette autorisation d'occupation précaire à la Commune de Tournan en Brie s'est inscrit dans le cadre du projet porté par cette dernière tenant à l'ouverture d'une maison de santé en réponse à un intérêt public local. Cette convention est intervenue dans le contexte particulier suivant :
- l'absence de concurrence en matière d'activités assimilables à celles des maisons de santé sur le territoire et à proximité ;
- de manière plus générale, une désertification médicale (départ de professionnels libéraux du territoire) dont la conséquence est le classement de la Ville de Tournan-en-Brie en Zone d'Intervention Prioritaire par arrêté n° DOS2022/1167 portant sur la détermination de zones caractérisées par une offre de soins insuffisante ou par des difficultés dans l'accès des coins concernant la profession de médecin. ;
- l'existence d'autres biens susceptibles d'accueillir des activités similaires.

Suite à la signature de cette convention, la Ville de Tournan-en-Brie a aménagé dans les locaux ainsi mis à sa disposition, d'une superficie totale d'environ 330 m² et situés au rez-de-chaussée du bâtiment dit « Bâtiment Lambert », sis à Tournan-en-Brie (77200), 99 rue de Paris, une maison médicale.

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

Cette maison médicale est composée de différents locaux, destinés à être mis à disposition des professionnels de santé, par le biais de conventions de sous-occupation du domaine public.

Madame - Monsieur X s'est montrée intéressée par l'occupation d'un de ces locaux.

La Ville de Tournan-en-Brie et Madame ont donc convenus par la présente convention de définir les modalités, charges et conditions, notamment financières, de mise à disposition de ce local.

Ceci exposé, il est passé à la convention de sous-occupation du domaine public objet des présentes.

TITRE 3 - DEFINITIONS ET INTERPRETATION

3.1 Définitions

Dans le corps du présent acte, certaines dénominations correspondent à des définitions précises, ainsi :

AOT :	Désigne la convention d'autorisation temporaire du domaine public conclue le 16 décembre 2021 consentie par l'Etablissement Public Gérontologique de Tournan en Brie au profit de la Ville de Tournan-en-Brie.
Convention de Sous-Occupation ou Convention :	Désigne la présente convention.
Entité publique ou EPGT :	Désigne l'Etablissement Public Gérontologique de Tournan en Brie, personne publique maître du domaine.
Locaux :	Désigne les locaux mis à disposition du Sous-Occupant aux termes de la Convention.
Maison Médicale :	Désigne l'équipement aménagée par la Ville dans les locaux qui lui ont été mis à disposition par l'Entité Publique aux termes de l'AOT.
Occupant ou Ville :	Désigne la Ville de Tournan-en-Brie.
Partie/Parties :	Désigne l'Occupant et/ou le Sous-Occupant.
Redevance :	Désigne la redevance due par le Sous-Occupant pour la sous-occupation du domaine public consentie au Sous-Occupant aux termes de la Convention de Sous-Occupation.
Sous-Occupant :	Désigne le professionnel de santé, Madame X

3.2 Interprétation

À moins qu'une autre définition en soit donnée dans la Convention, les termes en majuscule utilisés dans le présent contrat ont la signification qui leur est attribuée à l'article 3.1.

Les titres attribués aux articles et aux annexes de la Convention sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Convention et de ses annexes.

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

TITRE 4 - OBJET DE LA CONVENTION

4.1 Description des locaux mis à disposition

La Convention, qui n'est pas constitutive de droits réels, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Sous-Occupant est autorisé, sous le régime notamment des occupations du domaine public et de l'AOT, à occuper à titre précaire et révocable :

(i) de manière exclusive, le local d'une superficie d'environ 00 m², portant le numéro 00 au plan ci-annexé après mention,

(Annexe 1 Plan des Locaux)

(ii) de manière partagée avec les autres occupants de la Maison Médicale, les espaces communs matérialisés en au plan susvisé formant annexe et consistant en :

- les sanitaires publics
- Les sanitaires destinés aux professionnels de santé
- Les espaces d'accueil
- Deux salles d'attente de 10,45 m²
- Une salle d'attente de 17 m²
- Les circulations
- Le local de stockage des produits et matériel d'entretien
- Un local de stockage des déchets d'activités de soins à risques infectieux
- Une salle de repos

(Annexe 2 Plan des Locaux)

4.2 Affectation des locaux mis à disposition

Le droit de sous-occupation consenti au Sous-Occupant aux termes de la présente convention est accordé uniquement pour l'utilisation suivante : consultations de patients en lien avec la spécialité du professionnel de santé, prise de rendez-vous, travail en réseaux avec d'autres professionnels de santé, travail administratif

La Ville et l'EPGT pourront effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

La Ville et l'EPGT bénéficieront également d'un droit d'accès permanent et total à la Maison Médicale, notamment pour accéder à l'autre partie de l'immeuble, ce que le Sous-Occupant reconnait.

TITRE 5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est passée sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes, stipulées au bénéfice du Sous-Occupant qui pourra seul y renoncer, qui devront être réalisées au plus tard le :

- L'avis du conseil de l'Ordre des médecins ad hoc
- Les autorisations auprès l'accomplissement des formalités administratives, notamment auprès de la CPAM et de l'URSAAF

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

Dans l'hypothèse où la(les) condition(s) suspensive(s) ne serai(en)t pas réalisée(s) dans le délai imparti, et sauf renonciation par le Sous-Occupant à s'en prévaloir, la présente convention sera résolue de plein droit sans indemnité ni préavis.

TITRE 6 - CONDITIONS RELATIVES A LA SOUS-OCCUPATION

6.1 Nature de l'autorisation

La présente Convention est conclue sous le régime des sous-occupations du domaine public non constitutives de droits réels.

Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux autres règles en matière de location ; les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la Convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

Compte tenu de la nature de la présente Convention, celle-ci est également régie par l'AOT, dont copie forme annexe après mention, et dont le Sous-Occupant se reconnait parfaitement informé et déclare accepter sans réserve les termes de l'AOT qui lui sont opposables.

(Annexe 3 : AOT)

En outre, la Convention ne confère au Sous-Occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Enfin, le Sous-Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la Convention.

6.2 Respect de l'AOT

Le Sous-Occupant déclare avoir parfaitement connaissance des stipulations de l'AOT, ci-après rappelées :

« *ARTICLE 7 : SOUS-OCCUPATION DU BIEN MIS A DISPOSITION*

L'occupant est habilité à conclure des conventions ayant pour effet de conférer un droit d'occupation précaire et temporaire à des professionnels de santé libéraux, dans le strict respect des conditions précisées ci-après :

- Information relative à toute arrivée et départ dans les meilleurs délais ;

- la sous-occupation doit être conforme à l'affectation de maison de santé, ou toute autre forme de regroupement de professionnels de santé, et ne peut concerner à ce titre que les seuls professionnels de santé libéraux et les personnels sous leur responsabilité participant directement à leur activité, ainsi que les équipements nécessaires à leurs activités ;

- l'occupant est tenu de faire respecter les obligations mis à sa charge au titre de la présente convention par les sous-occupants intervenant dans les locaux ;

- l'occupant reste seul tenu responsable des éventuels désordres, manquements à ses obligations et inexécution de toute nature auprès de l'EPGT ;

- l'occupant devra faire figurer dans les conventions conclues avec les sous-occupants les obligations prévues par la présente convention et devra prévoir que ces derniers devront respecter prescriptions prévues par le code général de la propriété des personnes publiques ;

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

- compte tenu de la nature précaire et révocable des autorisations d'occupation, la durée des conventions de sous-occupation conclues avec les professionnels de santé libéraux ne pourra dépasser la durée de la présente convention étant précisé que ces conventions peuvent prévoir des reconductions sous réserve des reconductions prévues dans la présente convention ;

- les sous-conventions doivent également prévoir les cas de résiliation ;

- à l'échéance des conventions de sous-occupation, pour quelle que raison que ce soit, l'EPGT ne sera redevable d'aucun droit d'indemnisation au profit des sous-occupants ;

- en cas litige, l'occupant sera seul tenu responsable envers le bénéficiaire de l'autorisation de sous-occupation.

Tout droit d'occupation accordé en méconnaissance des dispositions qui précèdent et des législations en vigueur est considéré comme inopposable à l'EPGT.

L'occupant devra informer l'EPGT de tout départ ou arrivée de nouveaux professionnels dans les locaux. L'EPGT pourra se faire communiquer, sur simple demande et dans un délai de quinze (15) jours, les conventions ayant pour effet d'autoriser l'occupation des locaux.

L'occupant s'engage à porter à la connaissance de l'EPGT dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de l'EPGT. L'EPGT informe de la même façon l'occupant de tout fait ou préjudice sur le bâtiment ou en lien avec l'occupation ».

Le Sous-Occupant déclare remplir les conditions de sous-occupation ci-avant rappelées et s'engage en tout état de cause à les respecter et, plus généralement, à respecter les termes et conditions de l'AOT, qu'il déclare parfaitement connaître pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour. Etant rappelé qu'une copie de l'AOT forme annexe après mention.

6.3 Caractère « intuitu personæ » de la sous-occupation et incessibilité

La présente convention est consentie « intuitu personæ ». Ainsi, et sauf autorisation écrite de l'Occupant :

- le Sous-Occupant n'a pas qualité pour autoriser un tiers à occuper la dépendance domaniale dont l'Occupant autorise la sous-occupation par la présente convention ;

- le Sous-Occupant ne peut accorder à des tiers des droits qui excéderaient ceux qui lui ont été consentis par l'Occupant ni ceux qui ont été consentis à l'Occupant par l'Entité publique ;

- la Convention n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit.

L'utilisation des lieux par un tiers constitue une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 10.1.

6.4 Entrée en vigueur de la Convention

La Convention entre en vigueur le jour de la signature de la présente.

Les Locaux sont mis à la disposition du Sous-Occupant à compter du jour de la signature de la présente

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

6.5 Durée de la Convention

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an à compter de sa signature. Toute reconduction tacite est exclue. La présente convention ne pourra être renouvelée que sur demande préalable du Sous-Occupant, transmise à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant son expiration.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que l'une ou l'autre des Parties en prononce la résiliation, dans les conditions de l'article 10.1.

À l'issue de la Convention, le Sous-Occupant sera tenu de libérer les lieux sans délai.

TITRE 7 - MODALITES D'EXPLOITATION

7.1 Principes généraux

Le Sous-Occupant exploite, sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les locaux objet de la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les (éventuelles) autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.

Tout au long de la durée de la Convention, il s'engage en outre à maintenir les espaces occupés dans un bon état de propreté.

7.2 Partenariat entre l'EPGT et la Maison Médicale

Conformément aux stipulations de l'AOT, le Sous-Occupant est informé que, dans le cadre de son activité, la Maison Médicale est un partenaire naturel de l'EPGT au regard de la pénurie de médecins sur le territoire et que des liens seront donc à construire entre les professionnels et l'EPGT pour garantir l'accès des résidents à des médecins traitants.

7.3 Connaissance des lieux

Le Sous-Occupant est toujours réputé avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les biens sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie. En conséquence, le Sous-Occupant n'est admis à réclamer aucune réduction des redevances ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous -sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

7.4 Etat des lieux et inventaires

Le Sous-Occupant s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les Parties, ou un tiers mandaté par eux, lors de l'entrée en jouissance des locaux, et annexé aux présentes ou à défaut conservé par chacune des Parties.

Un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions lors de l'expiration de la présente convention de sous-occupation du domaine public.

En cas de renouvellement de la convention, l'état des lieux d'entrée initial fait foi.

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

7.5 Observations des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police

Le Sous-Occupant est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art et notamment, sans que cette liste soit exhaustive ni limitative :

- à l'AOT ;
- aux lois et règlements d'ordre général et aux éventuelles mesures de police générales ou spéciales, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses ;
- aux lois et règlements fixant, pour le Sous-Occupant, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité ;
- aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.
- Aux lois et règlements relatifs aux Equipements Recevant du Public ; la maison médicale est classée type W 5 -ème catégorie.

Il ne peut réclamer à l'Occupant une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

7.6 Exclusivité

L'autorisation accordée ne confère aucune exclusivité au Sous-Occupant, l'Occupant gardant la possibilité de conclure ultérieurement sur l'un quelconque des locaux situés dans la Maison Médicale des conventions ayant un objet similaire avec tout autre opérateur agréé dans les conditions légales, sous réserve du respect de la présente convention.

7.7 Conservation des biens affectés et information de l'Occupant

Le Sous-Occupant veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à l'Occupant toute usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine qu'il est autorisé à occuper.

7.8 Travaux et entretien

Les travaux d'installation et d'aménagement intérieur éventuels sont à la charge du Sous-Occupant et sous sa seule responsabilité et avec l'accord de la Ville de Tournan-en-Brie.

Le rapport de l'organisme de contrôle portera notamment sur les points suivants : conformité électrique de l'installation, accès PMR et système de sécurité incendie.

Le Sous-Occupant s'engage à maintenir les lieux en bon état d'entretien tout au long de la durée de la présente Convention.

Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à leur bonne tenue.

De même, le Sous-Occupant devra maintenir en bon état d'entretien, et de propreté, pendant toute la durée des présentes, les locaux mis à disposition, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité de manière notamment à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté à l'exploitation et au fonctionnement des équipements de la Maison Médicale.

Le Sous-Occupant doit notamment se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur concernant l'enlèvement des détritus et ordures.

En cas de retard par le Sous-Occupant à exécuter ses obligations visées au présent article, la Ville ou l'EPGT pourra faire réaliser les réparations locatives, après mise en demeure par lettre recommandée

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

avec accusé de réception restée tout ou partie sans effet pendant un délai d'un mois, lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs du Sous-Occupant et sous réserve de tous droits et recours de la Ville et/ou de l'EPGT.

Le sous-occupant a à sa charge les opérations d'entretien de niveau 1 et 2 au sens de la norme AFNOR FDX60-000

Niveau	Actions	Documentation associée	Moyens logistiques
1	▸ Réglages, contrôles et inspections simples ▸ Opérations élémentaires de maintenance préventive ▸ Remplacement consommables et accessoires	▸ Modes opératoires d'automaintenance ▸ Procédures assurance qualité	▸ Petit outillage ▸ Consommables
2	▸ Maintenance préventive systématique ▸ Réparations par échanges standards simples	▸ Procédures détaillées ▸ Instructions de maintenance ▸ Documents de gestion	▸ Équipements de soutien d'utilisation simple ▸ Pièces de rechange portables

En dehors des travaux de maintenance courante et nécessaire à son obligation de maintien en bon état d'entretien, un accord préalable écrit de la Ville devra être obtenu par le Sous-Occupant avant tous nouveaux travaux ou avant toute modification que le Sous-Occupant souhaiterait apporter aux installations pendant toute la durée de la Convention.

7.9 Sort des installations – évacuation des lieux

Au terme de la Convention pour quelque cause que ce soit, le Sous-Occupant est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité.

Les biens meubles apportés par le Sous-Occupant relèvent de la propriété et de la responsabilité exclusive de ce dernier. Il devra, en cas de départ, cessation d'activité ou résiliation, retirer tous les biens meubles apportés par lui et dont il disposait pour exercer son activité sur le site.

Au terme du contrat, les ouvrages de toute nature, les constructions et installations de caractère immobilier, ainsi que les embellissements réalisés par le Sous-Occupant, dont le maintien, à l'issue de la convention, a été accepté par l'Occupant, deviennent sa propriété, sans que le Sous-Occupant ait droit à une quelconque indemnité.

A défaut d'acceptation par l'Occupant du maintien des éléments susmentionnés, le Sous-Occupant devra procéder, à ses frais, à la remise en état général des lieux ou selon le choix de l'Occupant indemniser ce dernier pour les frais de remise en état (tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût).

A défaut de remise en état, l'Occupant utilisera toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations du Sous-Occupant.

À compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, le Sous-Occupant qui se maintient est tenu de payer à l'Occupant des pénalités de retard dans les conditions prévues à la présente.

En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, l'Occupant a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et au besoin, de faire procéder à la vente de ces biens par un officier public, conformément à la loi, aux frais, risques et périls du Sous-Occupant. L'Occupant a également le droit de faire procéder, aux frais, risques et périls du

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

Sous-Occupant, à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif.

7.10 Horaires d'ouverture

L'accès à la maison médicale est autorisé à partir de 7h00 par le sous-occupant et jusque 22h00 du lundi au samedi. Une occupation le dimanche est envisageable avec l'accord de la Collectivité.

TITRE 8 - CLAUSES FINANCIERES

8.1 Redevance de sous-occupation

8.1.1 Montant

La présente convention est accordée moyennant le versement d'une redevance mensuelle, d'un montant (ci-après la « Redevance ») et conformément à la délibération n°2023-101 adoptée en séance du conseil municipal du 06 juillet 2023

8.1.2 Indexation

Le montant de la Redevance variera en même temps, et dans les mêmes proportions, que l'indice de référence des loyers (IRL), ou de toute autre indice qui lui serait substitué.

La variation s'appréciera à l'expiration de chaque période annuelle, à la date anniversaire de la prise d'effet des présentes, par comparaison de l'indice publié au jour de la révision et de l'indice de l'année précédente. L'indice de référence est le dernier indice connu au jour de la mise à disposition des locaux objets de la présente Convention.

8.1.3 Modalités de paiement

La Redevance sera payable trimestriellement, sous 10 jours calendaires à réception de l'Avis des Sommes à Payer adressé par le Trésor Public

Pour la première et la dernière échéance, la Redevance sera calculée « prorata temporis ».

En cas de résiliation de la Convention avant le temps prévu, pour un motif autre que l'inexécution par le Sous-Occupant des clauses et conditions des présentes, la partie de la Redevance versée par avance et correspondant à la période restant à courir sera restituée au Sous-Occupant.

8.1.4 Retard de paiement

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la Ville dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours.

L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

8.1.5 Non réduction des redevances pour cas fortuits

Hormis le cas de force majeure et les cas de destruction totale ou partielle des biens, le Sous-Occupant ne peut prétendre à aucune réduction de la Redevance pour inutilisation momentanée des Locaux.

8.2 Dépôt de garantie

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

Le Sous-Occupant est tenu au versement d'un dépôt de garantie dont le montant devra être au minimum égal à la moitié d'un mois de Redevance à taux plein.

Le Sous-Occupant versera à la Ville dans les 10 jours calendaires des présentes la somme de ……
Cette somme sera encaissée et conservée par la Ville pendant toute la durée de la convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les Redevances, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Sous-Occupant pourrait devoir à la Ville à l'expiration de la convention.

Dans le cas d'une résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Sous-Occupant, ce dépôt de garantie restera acquis à la Ville de plein droit à titre de dommages-intérêts.

8.3 Charges de fonctionnement

8.3.1 Principe

A l'exception des frais de fonctionnement liés à l'accès à internet (abonnement et consommation) qui resteront à la charge de l'Occupant, les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation sont prises en charge par le Sous-Occupant directement et ne sont pas inclus dans le montant de la Redevance

Le Sous-Occupant supportera notamment les frais de fonctionnement de téléphonie (abonnement, consommation…).

Enfin, l'enlèvement des Déchets d'Activités de Soins à Risque Infectieux (DASRI) sera pris en charge par l'EPGT, mais la collecte dans les cabinets et l'apport des déchets dans le collecteur général incombera au Sous-Occupant.

8.3.2 Energie et abonnements de communications

La Ville a informé le Sous-Occupant des stipulations ci-après de l'AOT :
« ***ARTICLE 6 : ENERGIE ET ABONNEMENTS DE COMMUNICATIONS***

L'EPGT prendra à sa charge le paiement des frais liés à la distribution de chauffage (gaz), l'électricité et l'eau du bâtiment auprès des distributeurs d'énergie. Une fois par an, en supplément de la redevance prévue à l'article 10 une quote-part des factures générales de l'établissement sur ces postes, sera à la charge de l'occupant sur la base du prorata des m² occupés sur la surface globale du bâtiment. Un rapprochement entre les parties prenantes à la présente convention sera régulièrement fait pour prendre en compte toute évolution technique du site.

L'accès aux lignes téléphoniques et à internet ainsi que tout branchement nécessaire seront pris en charge par l'occupant qui souscrira directement les abonnements auprès des concessionnaires concernés. L'EPGT autorise l'occupant à effectuer les branchements correspondants à ses frais exclusifs. »

Par suite, pour la consommation d'eau et d'électricité, les Parties conviennent que la Ville refacturera au Sous-Occupant, une fois par an, en supplément de la Redevance ci-avant stipulée, un montant comprenant :

- une quote-part des factures générales d'eau et d'électricité de la maison médicale sur la base des compteurs divisionnaires installés dans le cadre du projet. La quote-part sera calculée sur la base de la superficie des Locaux et du temps occupé par le Sous-Occupant, les charges d'eau et d'électricité des parties communes restant à la charge de la Ville,

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

- une quote-part de la consommation du poste de distribution de chauffage (gaz) du Pavillon Lambert (comprenant la maison médicale et les bâtiments administratifs de l'EHPAD) calculée sur la base de la superficie des locaux et du temps occupé par le Sous-Occupant, les charges de chauffage des parties communes restant à la charge de la Ville.

8.3.3 Entretiens ménagers des Locaux

Pour des raisons de confidentialités, la Ville conservera en partenariat avec l'EPGT, l'entretien ménager des parties communes à l'établissement, seul l'entretien du cabinet, objet de la présente, restera à la charge du sous-occupant.

8.4 Impôts et taxes

Le Sous-Occupant acquittera, à compter de l'entrée en jouissance et en sus de la Redevance, les impôts, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, et autres charges auxquelles sont et pourraient être assujettis l'activité exercée ou les locaux sous-occupés.

Il acquittera également tous impôts et taxes habituellement à la charge des occupants s'agissant des biens et dépendances mis à sa disposition par l'effet de la présente convention.

8.5 Pénalités pour retard dans la libération des lieux

À compter du terme de la Convention, quel qu'en soit la cause, le Sous-Occupant qui se maintient sera tenu de payer à l'Occupant, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si l'Occupant l'exige, une indemnité égale à 10 (dix) centièmes de la dernière Redevance annuelle échue.

TITRE 9 - RESPONSABILITES ET ASSURANCES

9.1 Responsabilités

9.1.1 Principe

Le Sous-Occupant supportera seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute natures causés :
- soit par lui-même ;
- soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable ;
- soit par ses biens,

Et subis par :
- les tiers ;
- lui-même ;
- ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit ;
- les locaux mis à disposition ..... (y compris les terrains, bâtiments, emplacements, installations, aménagements intérieurs et embellissements) ;
- ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable.

Et ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :
- du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine public , ou des activités réalisés par le Sous-Occupant dans le cadre des autorisations délivrés ;
- du fait de l' occupation des lieux objets de la présente convention ;
- à l'occasion de travaux réalisés par le Sous-Occupant ou qu'il fait réaliser dans les lieux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci.

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

Le Sous-Occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

D'une manière générale, le Sous-Occupant :

- fera son affaire de l'ensemble des risques et litiges liés aux travaux et à l'exploitation, et de toutes celles de leurs conséquences qui lui sont imputables et/ou qui sont imputables à l'activité de ses employés, sous-traitants et prestataires ;

- prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ;

- sera seul responsable vis-à-vis des tiers, des accidents, dégâts et dommages résultant des travaux et de l'exploitation des espaces mis à disposition, qui pourraient être causés à des tiers ou aux usagers du fait de son exploitation ;

- sera seul responsable de toute contravention qui pourrait être constatée par quelque autorité que ce soit à l'occasion des travaux et de l'exploitation des espaces mis à disposition.

- portera l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestataires et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

9.1.2 Renonciations à recours et garanties

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, le Sous-Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre tant de l'Occupant que de l'Entité publique, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

Le Sous-Occupant et ses assureurs garantissent tant l'Occupant que l'Entité publique contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que l'Occupant et/ou l'Entité publique ou leurs assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

9.2 Assurances

9.2.1 Principe

En conséquence des obligations sus-décrites, le Sous-Occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

- assurance de responsabilité civile : en conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, le Sous-Occupant doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber, en raison de l' occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond. Le Sous-Occupant est notamment tenu de souscrire :
  - une police d'assurance de responsabilité civile d'exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci,
  - en tant que de besoin, une police d'assurance contre les risques d'atteintes à l'environnement incluant notamment les frais de dépollution des sols et de remise en état des installations ;
- assurance de dommages aux biens, constructions et travaux ;

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

- Le Sous-Occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile et fournira les attestations d'assurances correspondantes à l'Occupant dans le mois suivant la mise à disposition effective des Locaux

9.2.2 Renonciations à recours et garanties

L'Occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre tant l'Occupant que l'Entité publique et leurs assureurs en cas de dommage survenant aux biens du Sous-Occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens du Sous-Occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

9.3 Notification et élection de domicile

Toute correspondance entre les Parties, relative à l'exécution de la présente convention, sera adressée de la manière suivante :

- si la notification est adressée à l'Occupant : Mairie de Tournan-en-Brie, à l'attention de Monsieur le Maire GAUTIER Laurent, 1 place Edmond de Rothschild 77220 Tournan-en-Brie ;
- si la notification est adressée au Sous-Occupant : à la Maison Médicale, 99 rue de Paris 77220 Tournan-en-Brie.

Chaque partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

TITRE 10 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

10.1 Cas de résiliation

10.1.1 Résiliation à l'initiative de l'Occupant

- pour motif d'intérêt général : du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, la Ville peut la résilier à tout moment pour motif d'intérêt général ;

- pour faute du Sous-Occupant : en cas d'inexécution par le Sous-Occupant de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente Convention, la Convention pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité d'aucune sorte. Cela comprend notamment :
  - le non-paiement de la Redevance aux échéances convenues,
  - la cession de la Convention sans accord exprès de la Ville,
  - la rupture du caractère personnel de la Convention.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception un (1) mois après une simple mise en demeure dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La décision de résiliation fixe le délai imparti au Sous-Occupant pour évacuer les lieux. Elle intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge de la Ville.

10.1.2 Résiliation à l'initiative du Sous-Occupant

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative du Sous-Occupant moyennant un préavis de trois (3) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

10.1.3 Résiliation de plein droit

La présente Convention pourra être résiliée de plein droit en cas :

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

- de dissolution ou liquidation judiciaire de la société occupante ;
- de résiliation de l'AOT, notamment à l'initiative de l'EPGT ;
- de survenance du terme de l'AOT ;
- de cessation définitive par le Sous-Occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- de condamnation pénale du Sous-Occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités ;
- d'accord des Parties, moyennant un préavis de trois mois, et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

10.1.4 Effets de la résiliation – Absence d'indemnisation

Quel que soit le motif de la résiliation, le Sous-Occupant ne pourra en tout état de cause prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature de la part de la Ville et/ou de l'EPGT du fait de la résiliation de la Convention.

10.2 Fin normale de la Convention

La présente convention prend fin de plein droit à l'arrivée de son terme prévu par l'article 6.5 de la présente Convention.

10.3 Remise en état

À l'expiration de la présente convention, le Sous-Occupant devra avoir remis en état et à ses frais les lieux objet de ladite Convention, conformément aux stipulations du TITRE 7 - modalités d'exploitation.

TITRE 11 - STIPULATIONS DIVERSES

11.1 Novation

La Convention de Sous-Occupation constitue l'intégralité des accords conclus entre les Parties et annule et remplace tout accord, négociation et propositions antérieures ayant le même objet.

11.2 Avenant

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chacune des Parties.

11.3 Confidentialité

Les Parties conviennent que le contenu spécifique de la Convention de Sous-Occupation devra être tenu confidentiel et s'engagent par conséquent à entreprendre toute mesure nécessaire afin de préserver la confidentialité pendant et après la durée, sous réserve des divulgations qui seraient rendues obligatoires conformément à la loi et aux règlements, à l'AOT ou pour l'exécution de ladite Convention.

11.4 Interdiction de cession de la Convention

La présente convention étant conclue « intuitu personae », toute cession ou transmission partielle ou totale de celle-ci par le Sous-Occupant, sous quelque modalité que ce soit, ne peut se faire sans l'accord exprès, écrit et préalable de l'Occupant.

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 077-217704709-20231116-D2023128-DE

11.5 Déclarations

Le Sous-Occupant déclare que l'exécution de la présente convention ne contrevient à aucun des engagements contractés précédemment par lui et fera son affaire, à ses frais exclusifs, de toute réclamation de tiers à cet égard.

11.6 Règlement des litiges

À défaut d'accord amiable, les contestations qui pourrait s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du tribunal administratif de MELUN.

11.7 Droits d'enregistrement

Si une des parties souhaite procéder à l'enregistrement de la présente convention, les frais correspondants seront à sa charge.

Fait en deux (2) exemplaires originaux,

À Tournan-en-Brie, le ..... (date de la signature)

Pour l'Occupant

Pour le Sous-Occupant

PROJET