

Publié le 15/01/2024



DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : P015_2024

Date : 11/01/2024

OBJET : Pôle de Proximité des Pieux - Convention d'occupation précaire - Dispositif d'Appui à la Coordination en Santé du Cotentin

Exposé

Le Dispositif d'Appui à la Coordination (DAC) en Santé du Cotentin (fusion de la PTA du Cotentin et de la MAIA du Cotentin) est un dispositif qui vient exclusivement en appui aux professionnels de santé, sociaux et médico-sociaux faisant face à des situations complexes dans le parcours de soins liées notamment à des personnes cumulant diverses difficultés.

Cette association est locataire d'un local au sein du Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (PSLA) des Pieux depuis le 5 décembre 2018. Aussi, cette dernière occupe un cabinet normalement destiné à accueillir un médecin généraliste ; il était donc convenu avec le DAC, que si un médecin généraliste souhaitait s'installer au sein du PSLA, il serait prioritaire et le DAC devrait alors libérer son local.

Un nouveau médecin arrivera au PSLA en février 2024 : le DAC étant à la recherche d'un local sur le territoire des Pieux, et dans l'attente de l'extension du PSLA des Pieux, il est proposé de signer une convention d'occupation précaire pour l'occupation d'un « préfabriqué » situé 1 rue du district (derrière les locaux du Pôle de Proximité des Pieux), pour une durée de 3 ans.

Le bâtiment occupé est un « préfabriqué » vieillissant, mal isolé et n'a pas vocation à être loué de façon prolongée en raison de sa vétusté.

Un projet de convention d'occupation précaire a été remis à l'association, le 2 janvier 2024, qui en accepte les termes et confirme sa demande de location.

Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

Vu la délibération n°DEL2023_082 du 29 juin 2023 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°6,

Vu la délibération n°DEL2023_178 du 7 décembre 2023 fixant la redevance pour l'occupation d'un préfabriqué par le Dispositif d'Appui à la Coordination (DAC) en Santé du Cotentin,

Considérant la demande de l'association Dispositif d'Appui à la Coordination en Santé du Cotentin (DAC),

Décide

- **D'accepter** la location, en vertu d'une convention d'occupation précaire dont les conditions sont énoncées au projet ci-joint, du préfabriqué situé 1 rue du district, sur la parcelle AN-16, à l'Association **Dispositif d'Appui à la Coordination en Santé du Cotentin (DAC)**, pour un usage de bureaux,
- **De dire** que cette location est conclue pour une durée de 3 ans à compter du 22 janvier 2024 ; il sera mis fin - par anticipation - à la convention lorsque le DAC intégrera l'extension du PSLA,
- **De dire** que les recettes seront prévues et inscrites au budget principal 2024 - Nature n°752 - Ligne de crédit n°54602,
- **D'autoriser** son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision,
- **De dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Le Président,

David MARGUERITTE

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

PRÉAMBULE :

Le Dispositif d'Appui à la Coordination (DAC) en Santé du Cotentin (fusion de la PTA du Cotentin et de la MAIA du Cotentin) est un dispositif qui vient exclusivement en appui aux professionnels de santé, sociaux et médico-sociaux faisant face à des situations complexes dans le parcours de soins liées notamment à des personnes cumulant diverses difficultés.

Cette association est locataire d'un local au sein du Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (PSLA) des Pieux depuis le 05 décembre 2018.

Aussi, cette dernière occupe un cabinet normalement destiné à accueillir un médecin généraliste ; il était donc convenu avec le DAC, que si un médecin généraliste souhaitait s'installer au sein du PSLA, il serait prioritaire et le DAC devrait alors libérer son local.

Un nouveau médecin arrivera au PSLA en février 2024 : le DAC étant à la recherche d'un local sur le territoire des Pieux, et dans l'attente de l'extension du PSLA des Pieux, il est proposé de signer une convention d'occupation précaire pour l'occupation d'un « préfabriqué » situé 1 rue du district (derrière les locaux du Pôle de Proximité des Pieux), pour une durée de 3 ans.

Le bâtiment occupé est un « préfabriqué » vieillissant, mal isolé et n'a pas vocation à être loué de façon prolongée en raison de sa vétusté

Aussi,

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **Communauté d'agglomération du Cotentin** dont le siège social est situé 8 rue des Vindits 50130 Cherbourg-en-Cotentin, représentée par Monsieur LAMOTTE Jean-François, Président de la Commission de Territoire du Pôle de Proximité des Pieux, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Dénommée ci-après « le propriétaire »,
D'une part,

ET

L'association Dispositif d'Appui à la Coordination en Santé du Cotentin (DAC), dont le siège social est à 1071 rue Wilson – Tourlaville 50110 CHERBOURG-EN-COTENTIN, et représentée aux fins des présentes par M. Mathieu BANSARD – Président et Mme LECANU Coline, agissant en sa qualité de directrice et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

Dénommée ci-dessous « l'occupante »,
D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Article 1 : Désignation

Article 1.1 : Bien immobilier

La communauté d'agglomération du Cotentin met à disposition de l'association Dispositif d'Appui à la Coordination en Santé du Cotentin (DAC) qui l'accepte, le bien désigné ci-dessous, situé 1 rue du District, 50340 LES PIEUX, sur la parcelle cadastrée AN 16.

Le bâtiment est composé de 4 bureaux (d'une surface moyenne de 15m²), d'une salle « vestiaires », de sanitaires et d'un couloir.

Le plan est joint en annexe.

Tel que le bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques attachées, sans exceptions ni réserves.

L'association DAC ayant la qualité d'occupante à titre précaire ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L.145-1 et R.145-1 et suivants du Code de commerce ou du fermage et du métayage tel qu'il résulte des articles L.411-1 et D.410-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Ajouter si du matériel et/ou du mobilier est également mis à disposition

Article 1.2 : Matériel et mobilier

Le matériel et le mobilier se trouvant dans les locaux, selon inventaire établi entre les parties le XXX, dont la liste est jointe et annexée aux présentes.

Etant précisé par l'occupant(e) que figure dans cet inventaire du matériel lui appartenant déjà, à savoir :

- XXX,
- XXX,

Pour une valeur totale de XXX €.

Article 2 : Destination

Les locaux faisant l'objet de la présente convention devront être consacrés par l'occupant à l'exploitation de son activité c'est-à-dire venir en appui aux professionnels dans la prise en charge et la coordination des parcours de santé complexes. A ce titre des professionnels et usagers pourront se rendre dans le local.

L'occupant(e) devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux conformément aux lois, règlements et prescriptions pouvant s'y rapporter, et plus généralement respecter le code du travail. L'occupant(e) devra également faire son affaire personnelle des réclamations éventuelles de tiers relatives à son activité.

Article 3 : Durée

Les locaux objets des présentes sont mis à disposition pour une durée de 3 ans, et prendra effet à compter du 22 janvier 2024 jusqu'au 21 janvier 2027.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par les parties moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 4 : Redevance

Conformément à la délibération n° 2023_178 en date du 7 décembre 2023, la présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de 370 € mensuels, charges eau et électricité incluses.

Article 5 : Assurances

L'occupante souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, un contrat garantissant au minimum les risques locatifs et les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers, du propriétaire pour les locaux mis à disposition ainsi que pour son contenu.

L'occupante devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de la convention, acquitter régulièrement les primes et cotisations et remettre une attestation d'assurance à la date anniversaire de la convention au propriétaire sans qu'il en soit fait la demande.

Spécialement, l'occupante devra adresser au propriétaire, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurances souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par l'occupant(e) entraînerait, soit pour le propriétaire, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, l'occupant(e) serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le propriétaire contre toutes réclamations des tiers.

L'occupante s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux mis à disposition, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur, que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurance ou un défaut d'assurance de la part de l'occupant(e), celui-ci sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des locaux mis à disposition.

Le propriétaire fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire des locaux mentionnés à l'article 1.

Article 6 : État des lieux

L'occupante s'engage à prendre le bien dans l'état où il se trouve 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 lieux, et annexé aux présentes ou à défaut conservé par chacune des parties.

A défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le propriétaire et l'occupant(e).

Un état des lieux sera établi dans les mêmes conditions à l'échéance de la présente mise à disposition.

Il sera procédé, en présence de l'occupante, à une pré-visite au plus tard un mois avant l'expiration ou la résiliation de la présente convention.

Cette pré-visite comportera le relevé des opérations à effectuer incombant à l'occupante. L'état des lieux de sortie constatera si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

L'occupante devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis. S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le propriétaire pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant à l'occupante.

Si l'occupante manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront supportés par l'occupante.

Article 7 : Entretien

L'occupante devra tenir les lieux en bon état d'entretien. Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par la force majeure, sont à la charge de l'occupante.

Les notices explicatives et les dossiers de contrôle et de maintenance sont joints en annexe.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, sauf si elles sont rendues nécessaires par un défaut d'exécution de l'occupante des obligations lui incombant.

L'occupante devra immédiatement avertir le propriétaire de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.

Article 8 : Cession, sous-location

L'occupante ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder les droits qu'il tient de la présente convention.

De même, il est interdit à l'occupant de concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, même à titre gracieux et précaire.

Toute cession ou sous-location consentie au mépris de cette clause constitue un motif de résiliation des présentes.

Article 9 : Destruction

Si les locaux mis à disposition venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, la convention sera résiliée de plein droit et sans indemnité.

En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, l'occupante pourra demander soit la continuation de la convention avec une diminution de la redevance soit sa résiliation totale.

Article 10 : Clause résolutoire

En cas d'inexécution, totale ou partielle, par l'occupant de l'une ou l'autre de ses obligations contractuelles, notamment à défaut de paiement des redevances à leurs échéances, le propriétaire aura la faculté de résilier de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire à l'occupant ou à son représentant légal de régulariser sa situation.

Article 11 : Restitution des locaux

L'occupante rendra le bien mis à disposition au terme de la convention ou au jour du déménagement si celui-ci le précède, en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

Si l'occupante se maintient indûment dans les lieux après expiration d'un délai d'un mois, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire territorialement compétent.

La restitution des lieux ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où l'occupant(e) aura remis l'ensemble des clés des locaux mis à disposition au propriétaire ou à son mandataire.

Article 12 : Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant de la présente convention pour l'occupante constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Article 13 : Rapports techniques

Article 13.1 : État des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Radon

La commune se trouve en zone 3 (potentiel radon significatif).

Article 13.2 : Absence de sinistres avec indemnisation

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Article 13.3 : Diagnostic de performance énergétique

Considérant la vétusté du bâtiment, aucun diagnostic de performance énergétique n'a été réalisé à ce jour.

L'association Dispositif d'Appui à la Coordination en Santé du Cotentin (DAC) en est informée.

L'association connaît les locaux pour les avoir visités à plusieurs reprises et a pu constater la faible isolation de ces derniers, les systèmes de chauffage et les menuiseries vétustes.

Article 14 : Mention sur la protection des données personnelles

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2019 et applicable dès le 25 mai 2018 (R.G.P.D.), vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données ou encore de limitation de traitement. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Vous pouvez, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer vos droits en adressant un courrier par voie postale : Commune de Cherbourg-en-Cotentin - Délégué à la Protection des Données - 10, Place Napoléon - 50100 Cherbourg-en-Cotentin ou en envoyant un mail à dpd@cherbourg.fr.

Également, pour toute information complémentaire ou réclamation, vous pouvez contacter la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.) sur www.cnil.fr.

Article 15 : Contentieux

En cas de litige survenant dans l'application des dispositions de la convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable avant de saisir la juridiction compétente (Tribunal judiciaire de Cherbourg-en-Cotentin).

Article 17 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en son siège social sus-indiqué.

Fait, à Les Pieux, en deux exemplaires originaux, le **XXXX**.

Pour la communauté d'agglomération
du Cotentin, Président de la Commission de Territoire,
des Pieux

M. Jean-François LAMOTTE

Pour l'association DAC
La Directrice,

Mme Coline LECANU

Pièces jointes :

- **Plan des locaux mis à disposition,**
- **État des lieux,**
- **Notices explicatives et dossiers de contrôle et de maintenance des équipements**
- **État des risques et pollutions,**

PROJET