

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION ET D'AUTORISATION DE TRAVAUX
RELATIVE À LA « MAISON DES ÉLUS »

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

La Commune d'Ozoir-la-Ferrière, représentée aux fins des présentes par son Maire, Monsieur Jean-François ONETO, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil municipal n°61 du 17 juillet 2020.

Ci-après dénommée « la Commune », d'une part,

ET

La Communauté de communes Les Portes briardes entre villes et forêts, établissement public de coopération intercommunale créé par l'arrêté préfectoral DRCL-BCCCL-2009 n° 179 du 24 novembre 2009, représentée aux fins des présentes par son Président, Monsieur Jean-François ONETO, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil communautaire n° 010/2020 du 9 juillet 2020.

Ci-après dénommée « la Communauté de communes », d'autre part,

Préambule

Dans le cadre de son fonctionnement, la Communauté de communes utilise des locaux ainsi que certains services municipaux et ce dans l'attente d'avoir la capacité de pourvoir à sa propre autonomie de fonctionnement.

La Communauté de communes, déjà locataire de la Commune d'Ozoir-la-Ferrière pour les sites « Maison bourgeoise »¹, constituant son siège social, et « Relais »² par extension des services, sollicite la Commune pour occuper de nouveaux locaux à usage de bureaux permettant d'accueillir les nouveaux agents de la Communauté de communes. La Commune propose de mettre à disposition le site « Maison des élus »³ pour lequel la Communauté de communes, avant de l'occuper, propose de réaliser des travaux d'aménagement.

La présente convention définit le cadre juridique et financier de l'occupation de ce site et de la réalisation des travaux d'aménagement. Elle fixe les conditions générales, les obligations des parties, les modalités de réalisation des travaux, et les modalités financières.

Cette convention *ad hoc* a vocation à s'éteindre après la réalisation des travaux d'aménagement, les règles juridiques et financières de l'occupation définitive du site étant encadrées par la convention globale de mise à disposition des locaux entre la Commune et la Communauté de communes.

¹ Sis 43, avenue du Général de Gaulle – 77330 – Ozoir-la-Ferrière

² Sis 2, rue Jean Mermoz – 77330 – Ozoir-la-Ferrière

³ Sis 1, rue Albert Euvarard – 77330 – Ozoir-la-Ferrière

Tables des matières

Titre 1 - Conditions générales	3
Article 1 - Durée de la convention	3
Article 2 - Conditions de résiliation anticipée	3
Article 3 - Clause résolutoire	3
Article 4 - Élection de domicile	3
Article 5 - Règlement des litiges	3
Titre 2 - Obligations des parties	4
Article 6 - Obligations de la Commune	4
Article 7 - Obligations de la Communauté de communes	4
Titre 3 - Programme des travaux, de maîtrise d'ouvrage et modalités de financement	5
Article 8 - Périmètre des travaux d'aménagement	5
Article 9 - Autorisation de travaux du propriétaire au locataire	5
Article 10 - La délégation de maîtrise d'ouvrage	5
Article 11 - Coûts des travaux d'aménagement	6
Article 12 - Modalités de prise en charge financière	6
Titre 4 - Conditions d'occupation	6
Article 13 - Conditions d'entrée et de sortie	6
Article 14 - Superficie et accès	6
Article 15 - Loyer	7
Article 16 - Charges du locataire	7
Article 17 - Charges du propriétaire	7
Article 18 - Dispositions relatives à la sécurité	7
Article 19 - Entretien	7
Article 20 - Informatique	8
Article 21 - Facturation	8

TITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée relative à l'entrée en vigueur de la convention globale de mise à disposition des locaux entre la Commune et la Communauté de communes prévue, à ce jour, pour le 01/01/2025. La présente convention s'applique tant que nécessaire et devient caduque à l'entrée en vigueur de la nouvelle convention globale.

Article 2 - CONDITIONS DE RÉSILIATION ANTICIPÉE

La présente convention peut être résiliée par chacune des Parties, par courrier simple remis en main propre, adressée à l'autre Partie, en respectant un préavis de trois mois.

Les Parties s'engagent, en cas de résiliation anticipée, et quelle que soit la Partie demanderesse, à établir un état contradictoire clôturant leur relation contractuelle, à la date de résiliation, et faisant mention notamment du respect des obligations respectives au prorata de la durée de la convention.

Cet état contradictoire est signé par les deux Parties, et met fin définitivement aux engagements de chacune d'elles, sous réserve de l'apurement des frais à rembourser.

Article 3 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du tarif convenu, et/ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente convention est résiliée de plein droit par la Commune, sans aucune formalité judiciaire.

Article 4 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées à la présente convention, les parties conviennent de faire élection de leur domicile :

- Pour la Commune, en son siège social 45, avenue du Général de Gaulle, à Ozoir-la-Ferrière (77330),
- Pour la Communauté de communes, en son siège social 43, avenue du Général de Gaulle, à Ozoir-la-Ferrière (77330).

Article 5 - RÈGLEMENT DES LITIGES

Avant toute saisine du juge, les parties doivent tenter de régler le litige les opposant par le biais d'un mode de règlement alternatif des différends dans les conditions définies aux articles L. 2197-1 à 2197-7 du Code de la commande publique, selon la nature du contrat en cause. En cas d'échec de règlement du litige, les litiges relatifs à l'exécution de la présente convention sont soumis à la compétence du Juge du Tribunal administratif de Melun.

TITRE 2 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 6 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La Commune est tenue par la signature de la présente convention :

- 1) de délivrer les locaux en bon état d'usage ;
- 2) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement ;
- 3) d'assurer à la Communauté de communes une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- 4) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention ;
- 5) de mettre à disposition les services et matériels tels que prévus dans la présente convention ;
- 6) de réaliser, si elle le souhaite, une fois par an, un état des lieux des locaux mis à disposition ;
- 7) d'effectuer des travaux ne relevant pas des réparations locatives, en dehors des travaux d'aménagement prévus à l'article 8 ;
- 8) de régulariser les charges annuelles ;
- 9) de transmettre des quittances de loyer à la demande de la Communauté de communes ;
- 10) de respecter le délai de préavis en cas de reprise des locaux par la Commune, prévu à l'article 2.

Article 7 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

La Communauté de communes est tenue par la signature de la présente convention :

- 1) de payer les tarifs d'occupation et de procéder aux remboursements des frais engagés par la Commune, conformément aux dispositions définies dans la présente convention, et aux termes convenus ;
- 2) d'user des locaux en respectant leur destination (usage de bureaux) ;
- 3) d'occuper les locaux, objets de la présente convention, dans le respect des lois et règlements en vigueur ;
- 4) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant la durée de la convention ;
- 5) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit de la Commune. Les améliorations autres que celles de l'article 8 doivent être enlevées au départ des locaux par la Communauté de communes, si la Commune le demande. S'il est impossible de les enlever, la Commune n'aura pas l'obligation d'indemniser la Communauté de communes ;
- 6) de ne pouvoir ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie ;
- 7) d'informer immédiatement la Commune ou son représentant de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux objets de la présente convention ;
- 8) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des locaux et des parties communes ;
- 9) de s'assurer convenablement contre les risques liés à l'occupation des locaux, et d'en justifier auprès de la Commune sur simple demande ;
- 10) de renoncer à tous recours contre la Commune en cas de vol commis dans les locaux, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité et trouble de voisinage ;
- 11) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police qui lui incombent en qualité d'utilisateur.
- 12) de respecter le délai de préavis fixé à l'article 2 en cas de départ.

TITRE 3 - PROGRAMME DES TRAVAUX, DE MAÎTRISE D'OUVRAGE ET MODALITÉS DE FINANCEMENT

Article 8 - PÉRIMÈTRE DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Compte tenu de l'état intérieur du site et afin d'assurer aux agents futurs occupants du site « Maison des élus » des conditions de travail similaires aux autres sites, la Communauté de communes propose de réaliser les travaux d'aménagement suivants :

- Rénovation entrée : dépose du sol, fourniture et pose de ragréage ; fourniture et pose de revêtement de sol PVC grand passage ;
- Ponçage et vitrification de l'escalier ;
- Fourniture et pose de panels led en applique au plafond ;
- Plomberie : divers travaux (kitchenette, WC, dépose lavabo...)
- Contre-cloison sur porte extérieure arrière ;
- Peinture : reprise tole de verre, traitement des fissures, fourniture et pose d'enduit, fourniture et pose de deux couches de peinture aux murs et plafonds et boiseries ;
- Fourniture et pose d'un interphone à l'étage ;
- Travaux de climatisation réversible : fourniture et pose de groupes de condensation ; pose d'unités intérieures dans les bureaux ; fourniture et pose diverses (câbles, goulottes, tuyaux...) ; tirage à vide, contrôle, mise en service ;
- Travaux de remplacement des menuiseries du rez-de-chaussée : remplacement fenêtre entrée, fenêtres salle de travail, fenêtre bureau 2, fenêtre bureau 3, fenêtre escalier.

Article 9 - AUTORISATION DE TRAVAUX DU PROPRIÉTAIRE AU LOCATAIRE

Pour réaliser ces travaux d'aménagement, la Commune autorise l'occupant, la Communauté de communes, à engager, réaliser, contrôler et assurer la qualité des travaux définis à l'article 8 pour son compte.

Article 10 - LA DÉLÉGATION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

En application des dispositions de l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique, la Commune désigne la Communauté de communes maître d'ouvrage unique de l'opération d'aménagement mentionnée à l'article 8.

Il n'est pas prévu de rémunération de la prestation.

Les attributions du maître d'ouvrage délégué sont les suivantes :

- coordination ;
- sécurité ;
- passation et exécution des contrats ayant pour objet l'exécution des travaux avec les entreprises choisies conformément au Code de la commande publique.

Le maître d'ouvrage délégué assure l'entière responsabilité de l'exécution des travaux.

La Communauté de communes tient régulièrement informée la Commune de l'évolution de l'opération.

En matière d'assurance, chaque partie doit être titulaire d'une police d'assurance de responsabilité civile générale couvrant toutes les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers à propos de tous les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non pouvant survenir tant pendant la période de travaux qu'après l'achèvement des travaux.

Convention de mise à disposition et d'autorisation de travaux relative à la « Maison des élus »

S'agissant de la durée, cette délégation prend effet à la date de signature de la présente convention et prend fin après réception des travaux, signalée à la Commune par un courrier de la Communauté de communes.

A l'issue des travaux, un procès-verbal contradictoire est établi. La Communauté de communes remet à la Commune une copie des factures et le justificatif de leur règlement.

Article 11 - COÛTS DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Les travaux définis à l'article 8 ont été évalués à hauteur de 59 392 € HT, soit 71 270 € TTC. Ce montant constitue le plafond maximal de travaux pris en charge dans la présente convention. Tout dépassement est à la charge exclusive de la Communauté de communes.

Voir annexe 1 – Coûts des travaux d'aménagement

Article 12 - MODALITÉS DE PRISE EN CHARGE FINANCIÈRE

La prise en charge financière des travaux d'aménagement est réalisée par avance sur les loyers. La Communauté de communes engage et exécute financièrement les dépenses sur son budget et déduit le montant des travaux (plafonné à 71 270 € TTC, et après déduction du FCTVA pour un montant net de 61 528 €) des loyers dont les modalités sont définies à l'article 15, jusqu'à apurement du solde.

Voir annexe 2 – échéancier prévisionnel des loyers et du remboursement des travaux

Les révisions sont appliquées dans les mêmes conditions que définies à la convention de mise à disposition de biens, de locaux et de services du 19 juillet 2021 pour les autres sites.

TITRE 4 - CONDITIONS D'OCCUPATION

Article 13 - CONDITIONS D'ENTRÉE ET DE SORTIE

La Commune met à disposition des locaux vides, c'est-à-dire non meublés.

Préalablement à la mise à disposition, un état des lieux contradictoire est réalisé entre l'occupant et le propriétaire.

Dès l'état des lieux d'entrée dans les locaux, le locataire doit disposer d'une assurance.

Un état des lieux de sortie est réalisé lors de la restitution des clés.

Article 14 - SUPERFICIE ET ACCÈS

La Communauté de communes loue la totalité du site et met à disposition des élus municipaux le bureau n° 2 pour servir de bureaux d'élus ou de permanence des élus.

Conformément à l'annexe 3, la superficie du site « Maison des élus » est de 132,82 m².

Comme pour les sites dits « Maison bourgeoise » et « Relais », la « Maison des élus » :

- conserve des serrures compatibles avec l'organigramme des clés de la Commune, la Commune conservant le nombre de clés nécessaire pour ses interventions (services techniques, police municipale, ménage, informatique, élus...);
- conserve une alarme anti-intrusion gérée par les services techniques municipaux et la police municipale ;
- conserve une caméra de vidéoprotection des abords implantée sur le bâtiment.

Le mur extérieur du pignon Nord du bâtiment reste utilisé par la Commune pour l'affichage et la communication.

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217703503-20240920-DELIB_516_2

Convention de mise à disposition et d'autorisation de travaux relative à la « Maison des élus »

Article 15 - LOYER

Le montant du loyer mensuel au m² est évalué à 13,33 €, soit un montant annuel de 21 251,20 €. Les loyers sont dus à compter du 1^{er} octobre 2024.

Article 16 - CHARGES DU LOCATAIRE

La présente convention établit l'indépendance des charges de fluides (eau et électricité), le locataire faisant son affaire des contrats d'abonnement et de fourniture d'eau et d'électricité. La Communauté de communes accepte de prendre en charge l'alimentation électrique de la caméra de vidéoprotection sans contrepartie financière.

Le locataire prend également à sa charge l'entretien des pompes à chaleur et caissons de climatisation réversible installés dans le cadre des travaux d'aménagement.

Article 17 - CHARGES DU PROPRIÉTAIRE

La Commune assure l'entretien des espaces verts restant dans la continuité des espaces du parc et entourant le bâtiment.

La Commune conserve les contrats relatifs à l'alarme anti-intrusion, à la maintenance des extincteurs et du défibrillateur, dans les mêmes conditions que la convention de mise à disposition de biens, de locaux et de services du 19 juillet 2021.

Article 18 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ

Le bâtiment dénommé « Maison des Élus », est classé en tant qu'ERP de type W de catégorie 5.

La Commune, propriétaire de ce bâtiment, demeure, au regard de la législation relative aux Établissements Recevant du Public (ERP) responsable de l'exploitation de la totalité de l'ensemble immobilier nonobstant la mise à disposition d'une partie des locaux en faveur de l'occupant. Les missions de responsable d'établissement au regard de la réglementation régissant les ERP sont assurées par un agent de la Commune.

La Commune transmet à l'occupant les coordonnées des agents qui ont à assumer les missions de responsable d'établissement au regard de la réglementation régissant les ERP durant la période d'application de la présente convention.

Pour permettre à la Commune de définir la catégorie d'ERP des locaux mis à disposition de la Communauté de communes, l'occupant s'engage à ce que les effectifs qui y sont accueillis simultanément ne dépassent pas 19 personnes.

L'occupant s'engage à ce que ses membres :

- prennent connaissance des consignes générales de sécurité apposées dans les locaux, ainsi que les consignes données par le responsable de l'établissement désigné par la Commune, et les appliquent sans restriction aucune ;
- constatent avec le responsable d'établissement les emplacements des dispositifs d'alarme, les moyens d'extinction des incendies et repèrent les itinéraires d'évacuation et les issues de secours ;
- participent aux exercices d'évacuation organisés par le responsable d'établissement ;
- respectent et font respecter par ses usagers les consignes de lutte contre les pandémies édictées par la Commune au sein de son établissement dans le cadre de la réglementation nationale.

Article 19 - ENTRETIEN

Le service entretien de la Commune est mis à la disposition de la Communauté de communes pour l'entretien du site, étant précisé que l'intervention des agents s'entend avec la fourniture des produits, consommables et petits matériels nécessaires pour remplir leur mission d'entretien, dans les conditions définies à la convention de mise à disposition de biens, de locaux et de services du 19 juillet 2021.

Convention de mise à disposition et d'autorisation de travaux relative à la « Maison des élus »

Article 20 - INFORMATIQUE

L'infrastructure informatique du site « Maison des élus » est également mise à disposition du locataire et entretenue par le service informatique de la Commune, dans les conditions définies à la convention de mise à disposition de biens, de locaux et de services du 19 juillet 2021.

Les équipements réseaux supplémentaires nécessaires compte tenu du nombre d'utilisateurs, notamment les équipements WI-FI, sont à la charge de la Communauté de communes.

Article 21 - FACTURATION

Les loyers et autres charges sont facturés trimestriellement par la Commune.

Fait à Ozoir-la-Ferrière, en deux originaux dont
un pour chaque signataire

le _____ 2024

Pour la commune
Pour le e Maire, l'Adjointe
Josyane MELEARD

Pour la Communauté de communes
Le président
Jean-François ONETO

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E-legalite.com

MAISON DES ELUS

Prix estimé de loyer à 160 €/m ² annuel de la part de Madame DO LIVRAMENTO	160 €	soit 13,33€/m ² /mois
Bâtiment d'une surface total de 132,82m ²		132,82
Soit un loyer mensuel de		1 770,93
Loyer annuel envisagé		21 251,20

Prix estimé de loyer à 160 €/m ² annuel de la part de Madame DO LIVRAMENTO	160,00
Bâtiment d'une surface total de 132,82m ²	132,82
Loyer annuel envisagé	21 251,20
Soit un loyer mensuel de	1 770,93

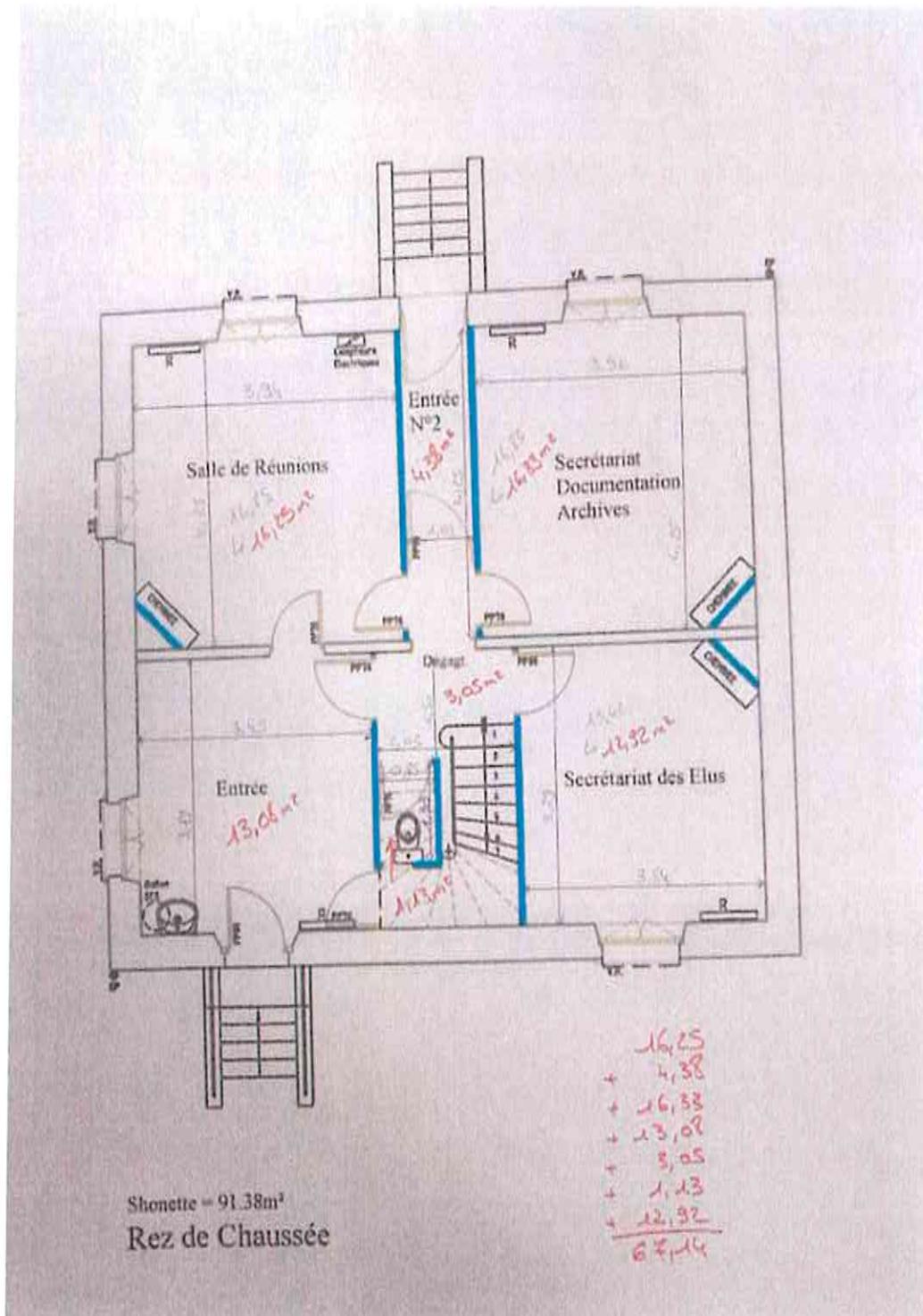
coût des travaux d'aménagement	71 270 € TTC
	59 392 € HT
	11 878 € TVA
	9 743 € FCTVA
	61 528 € montant net

estimation du loyer trimestriel	5 313 €
---------------------------------	---------

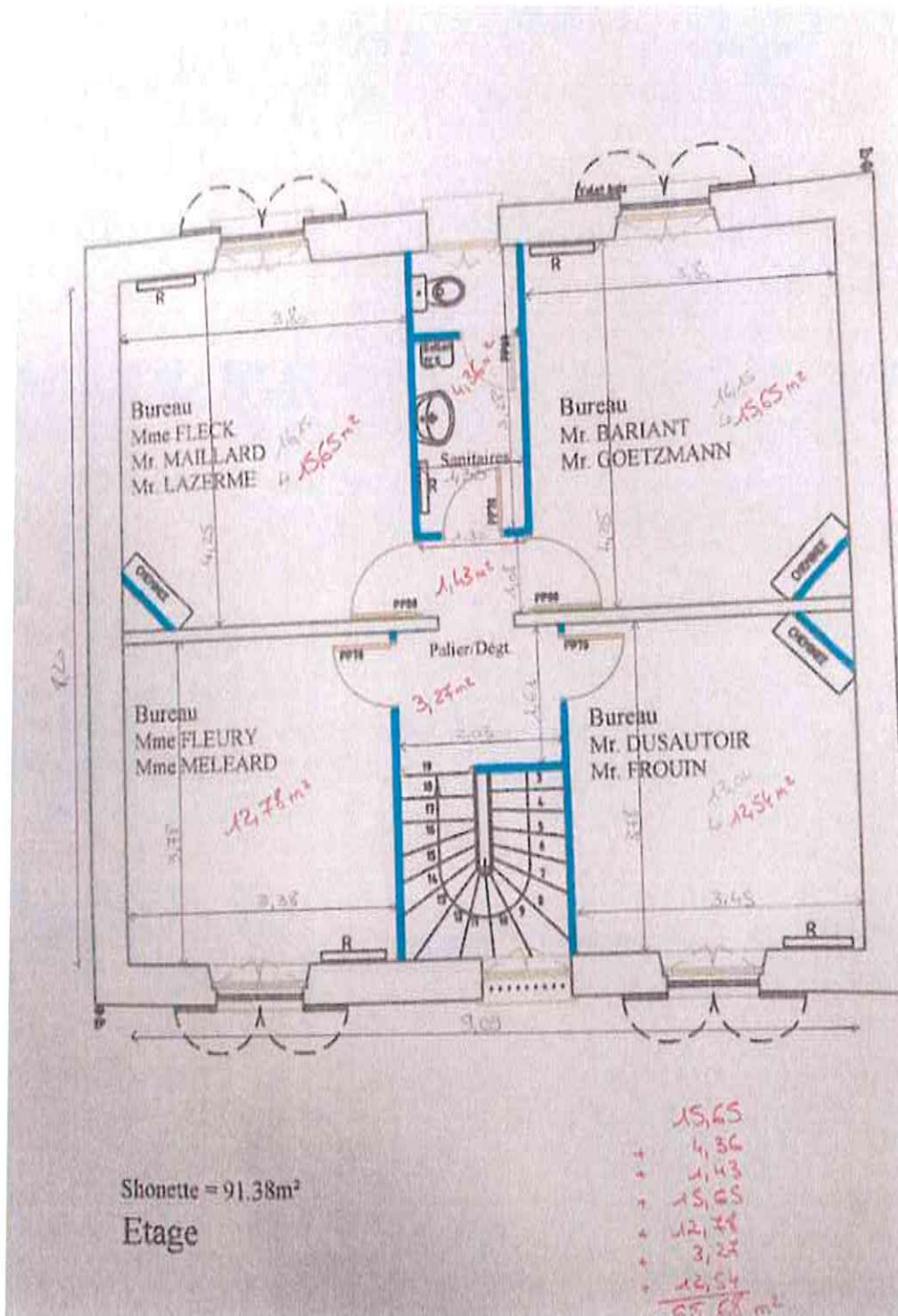
Echéancier	solde
2024-T4 -	56 215 €
2025-T1 -	50 902 €
2025-T2 -	45 589 €
2025-T3 -	40 277 €
2025-T4 -	34 964 €
2026-T1 -	29 651 €
2026-T2 -	24 338 €
2026-T3 -	19 025 €
2026-T4 -	13 713 €
2027-T1 -	8 400 €
2027-T2 -	3 087 €
2027-T3 -	2 226 €

	Quantité	
Travaux TCE		
Rénovation sol entrée - dépose du sol, fourniture et pose de ragréage	1	1 450 €
Fourniture et pose de revêtement de sol PVC grand passage	140 m ²	7 420 €
Ponçage et vitrification de l'escalier	1	2 400 €
Fourniture et pose de panels led en applique au plafond	14	2 520 €
Plomberie - divers travaux - kitchenette, abbatant, dépose lavabo...	1	810 €
Contre cloison ou peinture porte extérieur arrière	1	650 €
Peinture - reprise tole de verre, traitement des fissures, fourniture et pose d'enduit, fourniture et pose de 2 couches de peinture aux murs et plafonds	596 m ²	14 900 €
Fourniture et pose d'un interphone à l'étage	1	1 050 €
Total HT		31 200 €
TRAVAUX DE CLIMATISATION REVERSIBLE		
Fourniture et pose de groupe de condensation	2	7 888 €
Pose d'unité intérieur bureaux	8	4 528 €
Fourniture et pose divers (cables, goulotte,tuyaux)	1	6 364 €
Tirage a vide, contrôle, mise en service	1	800 €
Total HT		19 580 €
TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES RDC EN PVC		
Remplacement fenêtre entrée	1	1 116 €
Remplacement fenêtre salle de réunion	2	3 250 €
Remplacement fenêtre bureau 1	1	1 625 €
Remplacement fenêtre bureau 2	1	1 625 €
Remplacement fenêtre escalier	1	996 €
Total HT		8 612 €
Total HT de tous les postes		59 392 €
TVA de 20%		11 878 €
TOTAL TTC		71 270 €

Annexe 3 - Plans



surface habitable total:
132,52 m²



REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2024
Application agréée E-legalite.com

Nom pièce	Renommée	Surface
Entrée	Entrée	13,08
Salle de réunion	Salle de Réunion	16,25
Entrée 2	Archive	4,38
Secrétariat Documentation Archive	Bureau n°1	16,33
Secrétariat des élus	Bureau n°2	12,92
Dégagement	Dégagement	3,05
Wc	WC	1,13
Bureau Mme Fleury	Bureau n°3	12,78
Bureau Mme Fleck	Bureau n°4	15,65
Sanitaires	Sanitaires	4,36
Bureau Mr Barlant	Bureau n°5	15,65
Bureau Mr Dusautoir	Bureau n°6	12,54
Palier/Dégt	Palier	3,27
	Dégagement	1,43

132,82

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E-legalite.com