



**Appel à candidature dans le cadre d'une convention  
d'occupation du domaine public ou d'une cession d'un  
bien à déclasser**

**Maison Médicale / Profession Médico-sociale**

**Ancienne école Jean Rostand**

**10 rue Jules Vallès - MARLY**

**CAHIER DES CHARGES**

**PRÉAMBULE**

La Ville de Marly (12 000 habitants), située dans l'agglomération de Valenciennes (département du Nord), souhaite autoriser l'occupation, ou céder, l'ancienne école maternelle Jean Rostand à une seule et même structure souhaitant y implanter des professionnels de santé (maison médicale, maison de santé pluri professionnelle, pôle de santé) de profession médico-social.

Il s'agit d'un bâtiment situé au 10 rue Jules Vallès, à Marly, d'une surface habitable estimée à 680 m<sup>2</sup> sur un niveau, comprenant un hall d'entrée, une salle de motricité, 3 salles de classe, une chaufferie, un office, une salle de restauration assise, un bureau de direction, une salle de sieste, une salle de bibliothèque, 2 blocs sanitaires, 2 dépôts et d'une cour de 6115 m<sup>2</sup> environ. Il est classé en ERP 5<sup>ème</sup> catégorie. La capacité physique maximum d'accueil du public est de 63 personnes.

## **ARTICLE 1 – OBJET ET DURÉE DE LA CONVENTION**

Les conditions d'utilisation du domaine public seront réglées

- A. Par une convention d'occupation du domaine public. La convention sera conclue pour une durée de 3 ans, et pourra être renouvelée une fois pour la même durée sans nouvelle procédure. La redevance sera revue.

La convention ne sera pas constitutive de droits réels, et ne fera pas l'objet d'une propriété commerciale. L'occupant prendra le bien en l'état. Le bien sera libre d'occupation, le mobilier ne faisant pas partie des mises à disposition de la présente convention. L'occupant prendra à sa charge les frais de fluides (eau, chauffage, électricité). Il sera autorisé à délivrer des contrats de sous-occupation partielle éventuellement payants sous son entière responsabilité.

La répartition des charges se fera par référence aux dispositions des articles 1719.2 et 1720.2 du Code civil d'une part, et par référence aux dispositions de l'article 1754 du Code civil d'autre part.

L'occupant pourra effectuer tous travaux qu'il juge utile, sur autorisation expresse du propriétaire. Il adressera une demande de travaux quinze jours avant le démarrage des travaux. Il respectera par ailleurs les réglementations relatives aux droits de l'urbanisme et de la construction, le cas échéant.

- B. Par une cession du terrain et du bâti, après que le conseil municipal ait délibéré sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune (voir annexe)

## **ARTICLE 2 – LES ACTIVITÉS AUTORISÉES**

Elles visent à faire du lieu d'accueil de professionnels du milieu médical (maison médicale) ou de professionnels du milieu médico-social au profit des Marlysiens, autour de :

- L'accès aux soins à la population consultante,

## **ARTICLE 3 – PORTÉE DE LA CONVENTION**

### **3.1 – Caractère précaire de la convention**

En raison du caractère public, la convention assurant sa location ne peut autoriser l'occupant à bénéficier de droits réels de propriété. En conséquence, l'occupant ne pourra prétendre à aucun droit au renouvellement de la convention à la fin de celle-ci. De plus il pourra être décidé la résiliation de la convention, sans indemnité, à la condition de respecter un préavis de 6 mois.

### **3.2 – Caractère personnel de la convention**

L'autorisation d'occupation du domaine public actée par la convention est donnée à titre personnel et exclusif. La disparition de l'occupant ou de sa société ou structure entraînera la cessation de la convention.

## **ARTICLE 4 – MODALITÉS D’EXPLOITATION**

Le non-respect des prescriptions indiquées à cet article pourront entraîner la résiliation de la présente convention, et ce, immédiatement et sans le versement d’aucune indemnités.

De manière générale, l’exploitation par l’occupant ne doit pas avoir pour conséquence de troubler l’ordre public.

### **4.1 – Conditions techniques d’exploitation**

L’occupant devra assurer une information publique et un affichage de ses horaires d’ouvertures, ainsi éventuellement, que des tarifs appliqués.

### **4.2 – Hygiène et propreté**

#### **4.2.1 – Conditions alimentaires**

L’occupant doit respecter notamment les règles d’hygiène.

#### **4.2.2 – Cadre d’exploitation et déchets**

L’occupant devra également veiller au bon fonctionnement dans le strict respect des conditions d’hygiène, de l’assainissement, des sanitaires du personnel ainsi que des sanitaires accessibles à tout public, qui seront maintenus en état de propreté par l’occupant.

La gestion des déchets est assurée par l’occupant, qui évacue à ses frais les déchets de ses activités. A cet effet, l’occupant devra s’assurer de disposer de containers réglementaires fermés, poubelles et récipients en nombre suffisant. Pour ce qui est des abords immédiats, il assurera notamment la mise en place et l’entretien d’un nombre suffisant de poubelles.

De plus l’occupant veillera, aux alentours du local exploité, au ramassage des déchets provenant notamment de son activité. L’installation de tout appareil susceptible d’occasionner des fumées, bruits ou odeurs qui pourrait nuire à l’environnement est interdite (ex. : groupe électrogène).

### **4.3 – Entretien – Réparation – Sécurité**

Dans un souci d’hygiène et de sécurité, ainsi que d’esthétique, le matériel, les équipements et les bâtiments devront constamment être maintenus en parfait état de propreté et de fonctionnement. L’occupant sera tenu d’effectuer, sans délai et à ses frais, toute remise en état ou adaptation des matériels, des équipements et bâtiments ; que cela soit rendu nécessaire par l’évolution de la législation et par l’usure due à l’utilisation normale des équipements. Dans le cas contraire, le contrat sera résilié d’office.

L’occupant devra souscrire ses propres abonnements pour tous les fluides : eau, gaz et électricité. L’occupant veillera au bon état des concessions d’eau, de gaz et d’électricité et ne pourra invoquer la responsabilité de la Ville si le service de l’eau, du gaz et de l’électricité venait à être interrompu pour quelque cause que ce soit. Il veillera en outre en période de froid, à la fermeture du compteur d’eau pour éviter la gelée et sera responsable de toute détérioration qui pourrait résulter de sa négligence à cet égard.

L’occupant s’engage à porter immédiatement à la connaissance du propriétaire ou gestionnaire tout fait quel qu’il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public, et/ou aux droits du propriétaire ou gestionnaire et dont il aura eu connaissance.

L'occupant ne pourra invoquer la responsabilité du propriétaire ou gestionnaire en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

#### **4.4 – Travaux**

L'occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de Monsieur le Maire à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la Ville. Tous travaux éventuels devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux lois et règlements en vigueur.

L'occupant devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier du tout à première demande écrite de la Ville. Dans le délai de 15 jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire, auquel sera jointe une série de plans d'exécution et notices de sécurité.

Tous travaux, aménagements, installations deviendront la propriété de la Ville, sans aucune indemnité à sa charge. L'occupant sera tenu de fournir dès réception des travaux l'ensemble des plans et notices techniques afférents aux dits travaux et ouvrages.

#### **4.5 – Personnel**

L'occupant peut être assisté du personnel nécessaire. Ce personnel sera recruté par l'occupant en respectant notamment les règles du code du travail. Le personnel ainsi recruté doit bénéficier des qualifications professionnelles et assurances requises.

#### **4.6 – Affichage et publicité**

Tout affichage et publicité quelconque autre que ceux se rapportant à l'activité définie dans le présent contrat sont strictement interdits. Sauf autorisation expresse ad hoc, toute publicité est interdite sur le mobilier, le matériel et les bâtiments. Pour ceux autorisés, l'occupant devra, avant toute réalisation, recueillir l'autorisation expresse de la Ville et se conformer à toutes réglementations applicables, à ses frais, risques et périls exclusifs.

#### **4.7 - Droit de contrôle et de visite par la Ville.**

Elle pourra à tout moment exiger la fourniture des pièces législatives, réglementaires ou posées par la présente convention, nécessaire à l'activité de l'occupant, afin d'en vérifier l'exactitude. Par ailleurs les services municipaux pourront également effectuer des visites sur place pour effectuer un contrôle. Ces visites interviendront après information de l'occupant. Un bilan financier annuel de la structure sera remis à la Ville qui pourra ainsi apprécier les redevances de sous-occupation.

### **ARTICLE 5 – CONDITIONS D'EXPLOITATIONS**

#### **5.1 – Informations techniques sur le local**

Voir plans en annexe. Il est précisé qu'en plus du bâtiment, la cour est comprise dans la mise à disposition, autour du bâtiment.

## **5.2 – Conditions de mise à disposition**

Les biens mis à disposition dans le cadre de l'autorisation d'occupation du domaine public pourront être utilisés dans le cadre de l'activité de l'occupant. Ils devront être restitués à la fin de la durée de la convention. Les biens endommagés devront faire l'objet d'un remplacement à la charge de l'occupant. La réception des biens en fin de convention fera l'objet d'un inventaire et d'un état lieux signés.

### **ARTICLE 6 – REDEVANCE**

Elle est versée trimestriellement, à terme échu.

### **ARTICLE 7 – OBLIGATIONS FINANCIÈRES, JURIDIQUES ET ASSURANTIELLE**

De manière générale, l'occupant devra exercer son activité en conformité avec le droit applicable. L'occupant devra assurer à sa charge les frais liés à son activité, et notamment :

- Les frais de personnel.
- Tous les impôts et taxes, en lien direct ou induits, par l'exploitation et l'occupation du domaine public visées par la présente convention.
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité, d'eau, de télécommunications
- Le renouvellement de l'appareillage courant, ainsi que la maintenance et l'entretien des installations techniques, ainsi que du bâtiment.
- Les contraventions qui seraient relevées à l'encontre de l'exploitation de l'occupant par tous magistrats ou fonctionnaires qualifiés pour constater l'absence du respect ou de l'exécution des prescriptions en vigueur.

L'occupant devra également souscrire à une assurance en responsabilité civile en vue de se couvrir des conséquences pécuniaires d'une condamnation en responsabilité à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels causés à un tiers se trouvant dans les locaux de l'occupant, ou à la suite de tous dommages, y compris les actes de vandalisme, causés aux biens et bâtiments mis à disposition.

Il prendra toute garantie pour respecter la réglementation relative au bruit, aux débits de boisson, à la sécurité et à la salubrité des lieux et de ses abords.

### **ARTICLE 8 – FIN DE LA CONVENTION ET LIBÉRATION DES LIEUX**

Le titulaire de l'autorisation d'occupation du domaine public ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement de son autorisation. En conséquence, sauf renouvellement expresse conclu par voie écrite, l'occupant devra évacuer le domaine public dès la fin de la durée de la présente convention. Trois mois au minimum avant la fin prévue de la convention, la Ville et l'occupant prennent contact pour établir les modalités de libération des lieux.

A Marly, le .....

**Le Maire,  
Jean-Noël VERFAILLIE**