

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
ET DE REALISATION DE TRAVAUX

Entre :

La Ville de Montfermeil,
domiciliée 7-11 Place Jean Mermoz – 93370 MONTFERMEIL,
représentée par Monsieur Xavier LEMOINE, Maire,
Ci-après désignée « Le Propriétaire »

D'une part,

Et

La société ENEAL,
dont le siège est situé 12 rue Chantecrit – BORDEAUX (33300)
immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 461 201 337,
représentée par Monsieur Mario BASTONE, Directeur Général,
Ci-après désignée par les termes « ENEAL » ou « L'Occupant »

D'autre part.

Ensemble dénommées les « Parties ».

PREAMBULE

Le Groupement Hospitalier de Territoire Grand Paris Nord Est (GHT GPNE), est un acteur majeur de l'offre de soins pour nos communes. La reconstruction de l'hôpital du Raincy-Montfermeil est devenue nécessaire au regard de sa vétusté et des besoins de la population. En effet, le diagnostic réalisé pour l'élaboration du schéma directeur immobilier du GHT GPNE a fait ressortir plusieurs caractéristiques concernant l'hôpital de Montfermeil :

- ✓ Un taux de vétusté majeur (86% de taux de vétusté des bâtiments en 2021) qui rend nécessaire d'importants investissements de mise en sécurité (sécurité incendie, amiante, sécurité électrique, etc.) ;
- ✓ Un morcellement des bâtiments et une implantation dans chacun des bâtiments de plusieurs fonctions identiques qui posent des difficultés de fonctionnement ;
- ✓ Des bâtiments qui ne sont reliés que par les niveaux R-1 et RDC, ce qui peut mettre en jeu la sécurité des patients ;
- ✓ Enfin, les bâtiments ne présentent aucun potentiel d'amélioration de l'existant.

De plus, dans un territoire qui connaît une croissance démographique continue, le projet médico-soignant du GHT GPNE prévoit le maintien des activités des trois hôpitaux (avec ceux de Montreuil et Aulnay) desservant leurs bassins de proximité, qui se recoupent peu.

Pour maintenir l'offre de soins et assurer la sécurité et la qualité de prise en charge des patients, l'hôpital de Montfermeil doit, sans attendre, être reconstruit. L'ARS et l'État ont alloué les financements nécessaires.

Le site des Ormes qui accueille actuellement un EHPAD ainsi que des unités de long séjour, d'hospitalisation de jour et de soins palliatifs a été choisi pour ce projet mais il est nécessaire au préalable de procéder à la reconstruction des structures implantées à cet endroit.

Aux termes d'un appel à manifestation d'intérêt, le GHT a choisi le groupe SOS Seniors pour porter le projet de l'EHPAD, tandis qu'ENEAL aura la charge de la construction de ces équipements.

Le tènement foncier choisi se situe sur des propriétés appartenant à la commune et seront cédées à ENEAL. La situation géographique de ce tènement foncier est optimale car il se situe dans le périmètre du centre-ville élargi, à proximité immédiate du T4 et de différents bus et non loin de commerces. Il demeure ainsi en lien avec le GHT.

A ce jour, le permis de construire déposé par ENEAL est en cours d'instruction et sera prochainement délivré pour une livraison prévisionnelle de l'ouvrage immobilier en 2026 permettant ainsi au GHT de respecter son planning de reconstruction de l'hôpital.

Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 23 mai 2024, a approuvé la cession du tènement foncier identifié préalablement au profit d'ENEAL afin que soit réalisés la construction de l'EHPAD et du SMR. La signature de la promesse de vente portant sur ledit tènement pourra intervenir après la délivrance du permis de construire.

Toutefois, afin de maintenir le planning de travaux initial, en lien avec la reconstruction du GHT, ENEAL a sollicité la ville de Montfermeil afin de pouvoir procéder aux démolitions des constructions sur les terrains cédés en décembre 2024 préalablement à la signature de la promesse de vente.

Il y a donc lieu de définir ci-après les conditions de sa mise à disposition temporaire dans le cadre de la réalisation du Projet ci-après défini.

DEFINITIONS

Au sens de la présente Convention, les Parties conviennent de retenir les définitions suivantes :

- ✓ Maître d'œuvre : ce terme vise ENEAL ou toute entreprise ou groupement d'entreprises désigné par ENEAL, chargé de la maîtrise d'œuvre de l'opération intervenant dans le cadre de la présente Convention.
- ✓ Opération ou Projet : ce terme vise la réalisation d'un bâtiment destiné à accueillir un EHPAD et un SMR.
- ✓ Ouvrages et infrastructures : ce terme vise les installations résultant des travaux sur la ou le(s) emprises concernée(s), réalisés soit pour le compte de l'Opération soit en raison d'un nécessaire réaménagement des emprises du Propriétaire concerné.

- ✓ Sous-Occupant : ce terme vise le titulaire du contrat concédé par l'Occupant pour la réalisation des Travaux ou de l'autorisation de sous-occupation de la parcelle, conclu ou accordée par l'Occupant en vue de l'occupation de tout ou partie de celle-ci, afin d'y réaliser et/ou de faire réaliser, tout type de travaux liés à la démolition des constructions présentes sur le site.
- ✓ Travaux : Ce terme vise tout travaux de démolition de constructions présentes sur le site.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les obligations respectives des Parties concernant les conditions d'occupation des parcelles indiquées à l'article 3 au profit de la Société ENEAL, dans le cadre du projet de construction d'un EHPAD et d'un SMR sur un tènement foncier sis Avenue Jean Jaurès, Angle Rue Notre Dame des Anges / Avenue Daniel Perdrigé et Rue du Général de Gaulle. Lequel tènement foncier doit être acquis par ENEAL, cette cession ayant été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2024.

A cet effet, Le Propriétaire s'engage à mettre à la disposition de l'Occupant, qui l'accepte, l'emprise foncière dont la désignation est fixée à l'article 3 des présentes.

Il est expressément convenu que le droit d'occupation objet de la présente Convention est consentie à ENEAL tant pour son compte que pour le compte de tout tiers qualifiés de Sous-Occupant et correspondant à toutes entreprises en charge des travaux de démolition ou tout autre intervenant sur le chantier intervenant pour le compte d'ENEAL.

ARTICLE 2 – REGIME DE L'OCCUPATION

L'occupation est consentie à titre temporaire sans préjudice, toutefois, du droit reconnu à l'Occupant de réaliser ou faire réaliser tous les travaux prévus à l'article 5 ci-après, dont le Propriétaire reconnaît expressément le caractère pérenne.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DES TERRAINS

Le Propriétaire des biens objet des présentes, concède à l'Occupant un droit d'occupation des emprises sises à Montfermeil identifiées ci-dessous, afin d'y réaliser directement ou faire réaliser par tous Sous-Occupants ou tiers des travaux de démolition nécessaires à la future réalisation d'un EHPAD et d'un SMR :

Parcelle	Adresse	Superficie (m ²)
A 167	35 RUE DE GAULLE	319
A 527	3 AV DES ACACIAS	300
A 187	5 AV DES ACACIAS	300
A 498	7 AV DES ACACIAS	608
A 186	9 AV DES ACACIAS	300
A 302	2 AV D PERDRIGE	396
A 526	8 AV D PERDRIGIE	301
A 170	10 AV D PERDRIGE	304
A 524	14 AV D PERDRIGE	311
A 525	16 AV D PERDRIGE	314
A 568	11 AV DES ACACIAS	2138
A 197	39 RUE DE GAULLE	
A 175	18 AV D PERDRIGE	
A 176	20 AV D PERDRIGE	
A 586	8 AV DES ACACIAS	
Espaces verts / ancienne voie	AV DES ACACIAS	
		5591

Occupations et droits réels :

Le Propriétaire déclare que les biens sont libres de toute location et occupation. Il déclare qu'elles ne sont grevées d'aucun privilège, servitude, hypothèque ou autres droits réels affectant l'emprise au sol et/ou le tréfonds.

ARTICLE 4 - DUREE

La présente Convention est conclue à compter du 1^{er} décembre 2024 jusqu'à date de signature de la promesse de vente au profit d'ENEAL portant sur les terrains identifiés préalablement nécessaire au projet de construction d'un EHPAD et d'un SMR.

ARTICLE 5 –UTILISATION ET TRAVAUX PREVUS

L'Occupant pourra sous sa seule responsabilité et à ses frais délimiter et clôturer l'emprise de terrain et y faire tous aménagements qu'il jugera utiles, pendant toute la durée de l'occupation et est expressément autorisé par le Propriétaire à effectuer les travaux suivants, sans que cette liste soit limitative :

- Travaux de démolition ;

- Travaux de terrassement (pas sur la surface complète) ;
- Zone de stockage travaux (terres inertes, matériel, etc.) ;
- Diagnostic complémentaire de sols pollués et dépollution si nécessaire ;
- Clôtures.

ARTICLE 6 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'Occupant sera responsable de l'entretien des lieux mis à disposition pendant la durée fixée à l'article 4 de la présente Convention.

L'Occupant est autorisé à accorder une sous-occupation au profit des entreprises et toute autre personne intervenant pour le compte de celui – ci et dûment agréé par lui.

Il s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements en vigueur se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à la réalisation des travaux prévus. A ce titre l'Occupant fera son affaire, à ses frais, de l'obtention de toutes les autorisations susceptibles d'être requises avant engagement des travaux (y compris réalisation des éventuels diagnostics préalable etc..). L'occupant devra assurer la surveillance et la sécurisation des biens et diligentera à ses frais toutes les procédures nécessaires en cas d'occupation illicite.

L'Occupant devra être régulièrement assuré pour la prise de possession de ces biens et des travaux sous sa responsabilité.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Le Propriétaire garantit à l'Occupant une jouissance libre et paisible des emprises concernées.

ARTICLE 8 – INDEMNITE D'OCCUPATION

La présente autorisation d'occupation temporaire est consentie à titre gracieux.

ARTICLE 9 – GARANTIES DUES PAR LE PROPRIETAIRE QUANT A LA NATURE DES TERRAINS

Article 9-1 : Connaissance par l'OCCUPANT des terrains mis à sa disposition

Par la prise de possession des lieux et si aucune réserve n'est formulée à ce stade, l'Occupant sera réputé avoir une bonne connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients pour les avoir préalablement vus et visités.

Il ne pourra réclamer aucune indemnité quelconque sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation incompatible avec l'utilisation prévue.

Article 9-2 : Garantie des vices cachés

L'Occupant prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Propriétaire pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le Propriétaire a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'Occupant a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'Occupant, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du Propriétaire.

ARTICLE 10 – PRISE DE POSSESSION

Un procès-verbal de prise de possession des lieux sera dressé contradictoirement entre le Propriétaire et l'Occupant et adressé dans un délai de 8 jours à compter de la signature des présentes. Ce procès-verbal sera dressé par le service Développement Urbain.

ARTICLE 11 – RESPONSABILITE EN CAS DE DOMMAGE

L'Occupant fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir de son Projet.

Il est seul responsable à l'égard des tiers sauf cas de force majeure de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit qui lui seraient imputables du fait de son occupation et de la réalisation, pour l'opération, des travaux prévus sous sa maîtrise d'œuvre.

ARTICLE 12 – MODIFICATION – RESILIATION

12-1 Modification de la Convention

Toute modification à la présente Convention, fera l'objet, à peine d'irrecevabilité, d'un avenant écrit signé par l'ensemble des Parties.

12-2 Résiliation anticipée

Dans l'hypothèse où l'Opération serait achevée avant le terme de la Convention, l'Occupant se réserve la possibilité de la résilier de manière anticipée. Il devra alors prévenir le Propriétaire en respectant un préavis de 30 jours, par lettre recommandée avec demande d' accusé réception, (ou tout autre moyen permettant de donner date certaine à l'envoi) indiquant le terme prévu de la Convention, qui ne pourra être inférieur au terme de la période mensuelle en cours. Tout frais engagés avant la résiliation anticipée restera à charge de l'occupant et ne pourra pas faire l'objet d'une demande d'indemnisation auprès du propriétaire.

ARTICLE 14 – LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litiges relatifs à la présente convention, notamment quant à son interprétation, exécution et résiliation, les Parties s'obligent à rechercher une solution amiable. A défaut d'accord amiable, dans le délai de trois (3) mois à compter de l'apparition du différend, les litiges seront soumis au Tribunal compétent situé dans le ressort du domicile de la personne publique.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente Convention, les parties font élection de domicile à leur adresse respective telle qu'indiquée en tête de la présente.

Fait à Montfermeil, le 26.11.2024 en deux originaux,

Pour le Propriétaire

Xavier LEMOINE
Maire de Montfermeil

Pour la Société ENEAL

Mario BASTONE
Directeur Général



