



VILLE
de
CHATEAUBRIANT

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE PUBLIQUE DU MARDI 28 FEVRIER 2023

DIRECTION GÉNÉRALE
DGS/MH

Membres en exercice : 33

Délibération n° 12 - Maison médicale pluridisciplinaire - Contrat de mandat de gestion locative

Le vingt-huit février 2023, à dix-huit heures quinze, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHÂTEAUBRIANT, convoqués en session ordinaire le vingt-deux février 2023, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Alain HUNAULT, Maire.

Etaient présents :

M. HUNAULT, Mme CIRON, M. BOISSEAU, Mme BOMBRAY, M. NOMARI, Mme SONNET, M. MARSOLLIER, M. PADIOLEAU, Mme BOURDEL, M. GICQUEL, Mme GITEAU, M. AMIOUNI, Mme JARRET, Mme BOURDAIS, M. KESKIN, Mme PAYET, Mme DEGRE, M. SINENBERG M. EMERIAU, M. BEASSE, Mme CHAUVIN, Mme HEBERT, Mme RICHEL, M. BARON, M. GAUDIN, Mme LEGRAIS-OZBERK, Mme ORAIN, Mme PALIERNE.

Etaient excusés :

Mme GALLAND-PLUMEJAULT a donné procuration à Mme BOURDEL

M. FLATET a donné procuration à M. BOISSEAU

M. TRIMAUD a donné procuration à Mme BOMBRAY

Mme LE MOEL a donné procuration à Mme SONNET

M. LE HECHO a donné procuration à Mme PALIERNE



Secrétaire de séance : Mme CHAUVIN

OBJET : Maison médicale pluridisciplinaire - Contrat de mandat de gestion locative**EXPOSÉ**

La ville a fait de la santé une priorité et dans ce cadre a décidé de louer à SAS Le Néphron des locaux d'une superficie de 298.14 m², à la Maison Médicale Pluridisciplinaire, afin d'accueillir des professionnels de santé.

La ville a, entre autres, accueilli dans ces locaux 5 médecins généralistes, dont 4 nouveaux, qui se sont installés au 1^{er} étage de la Maison médicale pluridisciplinaire, via des contrats de sous-location.

Ces locaux loués pour moitié par la Ville et pour l'autre par le Centre Hospitalier nécessitent une technicité de gestion. A la demande du centre hospitalier, la ville a accepté de déléguer la gestion locative de ces locaux à la Société Moison. Celle-ci prend en charge l'accompagnement dans la gestion des locaux avec des prestations telles que l'entrée des sous-locataires, le traitement au quotidien de leurs demandes, le suivi des prestations techniques en interface avec la Ville et le Centre hospitalier.

A cet égard, il vous est proposé d'approuver la signature d'une convention de mandat de gestion locative avec la Société Moison. Cette convention tripartite avec la Ville et le Centre Hospitalier, annexée à la présente délibération, sera conclue pour une durée de 3 ans, moyennant une rémunération du mandataire d'un forfait annuel de base de 4 900 € HT divisé par moitié entre la Ville et le Centre Hospitalier.

DECISION

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide :

- 1) de donner à la Société Moison la gestion locative des locaux sous-loués par la Ville sur le site de la Maison Médicale Pluridisciplinaire à compter du 1^{er} mars 2023 pour une durée de 3 ans reconductible, moyennant une rémunération du mandataire d'un forfait annuel de base de 4 900 € HT divisé par moitié entre la Ville et le Centre Hospitalier ;
- 2) d'autoriser M. le Maire, ou l'Adjoint délégué, à signer le mandat de gestion locative avec la Société Moison et tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant
A l'Hôtel de Ville, le 28 février 2023

Le Maire,

Alain HUNAUT



Préfecture de Loire-Atlantique, Le Maire, Maire délégué de séance,

044-214400368-20230303-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-03-2023

Publication le : 03-03-2023

Le Maire,
Alain HUNAUT



MANDAT DE GESTION IMMOBILIÈRE

Locaux de consultations

Ville de Châteaubriant Centre Hospitalier de Châteaubriant



Mandat enregistré sous le numéro :

SOMMAIRE

1.	Objet du contrat - Missions	Page 3
2.	Prise d'effet et durée du mandat	Page 4
3.	Actions du mandataire	Page 4
4.	Salariés	Page 5
5.	Assurance	Page 5
6.	Confidentialité	Page 5
7.	Archives	Page 5
8.	Rémunération	Page 5
9.	Résiliation anticipée	Page 6
10.	Litiges	Page 6

Annexe - Plan des locaux

Entre les soussignés

d'une part,

La **Ville de Châteaubriant**, sise Place Ernest Bréant 44110 Châteaubriant, immatriculée sous le numéro SIRET 214 300 368 00012, représentée par Monsieur Alain Hunault, Maire,

et

Le **Centre Hospitalier Châteaubriant-Nozay-Pouancé**, dont le siège social est 9 rue de Verdun 44110 Châteaubriant, immatriculé sous le numéro SIREN 200 044 972, représenté par Monsieur Eric Manoeuvrier, Directeur,

Désignés comme « **les Mandants** » dans la suite des présentes,

MOISON & Associés, SAS au capital de 150 000 €, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro SIREN 318 200 169, sise 18 rue du Calvaire à NANTES (44000) et représentée par Monsieur Pierre MORIN, Directeur Général,

Désigné comme « **le Mandataire** » dans la suite des présentes,

Les Mandants et le Mandataire sont désignés individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La ville de Châteaubriant et le Centre Hospitalier Châteaubriant-Nozay-Pouancé louent des locaux à usage de consultations auprès de la SAS Le Néphron, pour une surface totale de 799 m², sis 18 rue de Verdun, 44110 CHATEAUBRIANT, selon plan joint en annexe.

Cet ensemble constitue une Maison de Santé pluridisciplinaire, hébergeant des professionnels de santé dans le cadre de contrats de sous-location.

Afin d'organiser les relations avec les sous-locataires et de répondre à leurs besoins, les Mandants ont souhaité être accompagnés par un gestionnaire immobilier.

Les Parties se sont rencontrées et ont convenu des dispositions suivantes.

1- Objet du contrat - Missions

Le présent contrat a pour objet de définir les missions de gestion immobilière de la Maison de Santé pluridisciplinaire de Châteaubriant confiées au Mandataire.

Ces missions sont :

- Installation des sous-locataires comprenant les échanges préparatoires à l'entrée dans les lieux, le traitement des premières demandes à l'installation du professionnel, la réalisation de l'état des lieux d'entrée dans les locaux (hors rédaction de bail). Il est précisé que le Mandataire n' a pas en charge la recherche de nouveaux sous locataires.
- Interface entre les sous-locataires et les Mandants comprenant 2 visites du site par an dont une réunion d'échanges avec les sous-locataires suivi d'un compte-rendu diffusé aux Mandants,
- Point d'entrée pour toutes les demandes des sous-locataires via appels téléphoniques aux heures ouvrées du Mandataire ou mails. En cas de dysfonctionnement majeur, un numéro d'astreinte sera communiqué.
- Traitement des demandes en interface avec les Mandants,
- Suivi des prestations techniques rattachées à l'entretien courant des locaux (hors mise en place des contrats) en interface avec les Mandants,
- Edition mensuelle d'un pré-quittancement permettant d'établir les titres auprès des médecins (hors encaissement, hors suivi des impayés),
- Accompagnement des Mandants pour la régularisation annuelle des charges locatives.

2- Prise d'effet et durée du mandat

Ce mandat prend effet au 1er mars 2023 pour une durée de trois ans, avec tacite reconduction à l'échéance, par période d'un an, sans pouvoir excéder la durée totale de cinq années.

Chaque partie aura la faculté de résilier la convention, par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois avant la date anniversaire du contrat, fixée pour la 1ère fois au 1er mars 2026.

3- Actions du mandataire

3.1 Actions préventives

Le mandataire effectue à raison de deux fois par an une visite du site, objet du présent contrat, et établit des comptes rendus faisant état des conseils et préconisations entrant dans le cadre de sa mission.

Le mandataire établit un dossier d'entretien sous format numérique et mis à disposition des Mandants.

3.2 Actions curatives

Sur demande des Mandants ou des sous-locataires, le Mandataire prend toutes dispositions nécessaires pour qu'il soit remédié à un désordre mettant en cause l'entretien général de l'immeuble ou le fonctionnement de ses équipements.

Il est ici précisé que le mandataire n'a aucune obligation de déplacement en dehors de ses visites annuelles pour accompagner les entreprises et établir tout diagnostic. Le mandataire sollicitera donc

le personnel in situ pour faciliter l'intervention des entreprises et informer le Mandataire de la prestation réalisée. Une synthèse des interventions sera établie.

3.3 Conseils

Le mandataire analyse les conditions essentielles des contrats, devis et marchés. Il participe à une démarche de maîtrise des coûts des obligations d'entretien de l'immeuble reposant sur les Mandants.

4- Salariés

Dans le cadre du mandat d'externalisation de la fonction de gestion immobilière, les Mandants ne pourront, en aucun cas, exiger du Mandataire l'embauche des salariés préalablement affectés à la gestion de l'immeuble.

5- Assurance

Le mandataire est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle auprès de la Compagnie GENERALI sous le numéro AL591311/6.

6- Confidentialité

Le mandataire s'oblige expressément à respecter le caractère confidentiel de toutes les informations communiquées par le mandant.

Cependant, il est autorisé à utiliser à titre de référence commerciale les coordonnées des Mandants.

7- Archives

Le Mandataire ne conserve aucune archive.

8- Rémunération

8.1 Constitution du dossier

Le dossier initial de l'immeuble est établi pour la somme de 650 € HT (six cent cinquante euros), l'ensemble, majoré de la TVA au taux en vigueur, est perçu lors de la remise du dossier. Cette prestation est offerte au client.

8.2 Honoraires - Rémunération courante forfaitaire

La rémunération annuelle forfaitaire du Mandataire est établie à hauteur de 4 900 euros HT (quatre mille neuf cents euros) en ce compris les frais de déplacement pour 2 visites sur site.

Visite supplémentaire entrant dans le cadre de la rémunération forfaitaire : prise en charge des frais de déplacement selon barème kilométrique entre Nantes et Châteaubriant (aller/retour).

L'ensemble, majoré de la TVA au taux en vigueur, est perçu en terme semestriel civil d'avance.

Les honoraires étant pris en charge par parts égales entre les Mandants, il sera établi semestriellement une facture au nom de chacune des entités signataires (Ville et Centre Hospitalier).

8.3 Honoraires - Autres prestations

Intégration d'un nouveau sous-locataire : forfait de 550 € HT pour chaque nouveau contrat de sous-location (sauf régularisation de contrat existant) comprenant une visite sur site et l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Etat des lieux de sortie (sauf régularisation de contrat existant) : forfait de 350 € HT

Autre prestation non définie nécessitant un déplacement sur site : forfait de 550 € HT par demi-journée + déplacement selon barème kilométrique entre Nantes et Châteaubriant (aller/retour).

8.4 Clause de révision

Les prix définis aux articles 8.2 et 8.3 feront l'objet d'une révision annuelle au 1er mars de chaque année et pour la première fois au 1^{er} mars 2024, en fonction de l'évolution de l'indice des Services immobiliers pour compte de tiers Id 010546257 publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui lui serait substitué, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de référence est celui du troisième trimestre 2022, soit 113,5 (indice provisoire).

9- Résiliation anticipée

Le présent contrat sera résilié de plein droit selon convenance de la partie qui n'est pas défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, un mois après mise en demeure restée sans effet, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant déclaration d'user du bénéfice de la présente clause, dans tous les cas d'inexécution ou d'infraction aux dispositions du présent contrat.

10- Litiges

En cas de contentieux, le Tribunal compétent est le Tribunal de Commerce de Nantes – 2 bis quai François Mitterrand 44200 NANTES – Tél : 02.40.41.02.00 – Fax : 02.40.35.10.06.

Contrat comprenant 8 pages, établi en trois exemplaires

Fait à Châteaubriant, le

Pour la Ville de CHÂTEAUBRIANT

Monsieur le Maire

« Bon pour mandat »

Pour le Centre Hospitalier de CHÂTEAUBRIANT-NOZAY-POUANCE

Monsieur le Directeur

« Bon pour mandat »

Pour MOISON & Associés

Monsieur Pierre MORIN

« Bon pour acceptation de mandat »

