



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE MORMANT

DÉCISION DU MAIRE N° 25/130

Nous, Pierre-Yves NICOT, Maire de la ville de MORMANT,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération du conseil municipal n° 77/317/20/25 en date du 15 juin 2020 portant délégation du Conseil Municipal au Maire au titre de l'article L 2122-22 du code Général des Collectivités Territoriales ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de signer 2 baux avec l'Etablissement Public Médico-Social de la Fondation HARDY dont le siège est situé 23 bis avenue du Général Leclerc 77610 FONTENAY TRESIGNY pour les locaux sis au 1^{er} et 2^d étage du 5 rue du Général Leclerc à MORMANT ;

DECIDONS

Article 1 : de signer :

- Un bail pour une durée de 3 années entières et consécutives prenant effet le 1^{er} janvier 2026 pour les locaux sis au 1^{er} et 2^d étage du 5 rue du Général Leclerc à MORMANT dans le bâtiment situé sur la parcelle cadastrale AC 706
- Un bail pour une durée de 3 années entières et consécutives prenant effet le 1^{er} janvier 2026 pour les locaux au rez-de-chaussée du 5 rue du Général Leclerc comprenant 2 bâtiments situés sur les parcelles réunies AC 59 et AC 706.

Article 2 : Monsieur le Maire, le Comptable public assignataire de la Collectivité chargés, chacun en ce qui la ou le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de Seine et Marne
- le Comptable public assignataire de la Collectivité

Fait à Mormant, le 2 décembre 2025

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Pierre-Yves NICOT

Certifié exécutoire après :

- publication le **3 - DEC. 2025**

*Le Maire,
Pierre-Yves NICOT*



2025/184
69



Etablissement Public Médico-Social

BAIL CIVIL DE LOCATION

Entre les soussignés :

La COMMUNE DE MORMANT, propriétaire des locaux sis à Mormant, relevant de son domaine privé, au sens de l'article L2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, représentée par Monsieur Pierre-Yves NICOT, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2020,
Ci-après dénommée « le BAILLEUR »

Et

L'EPMS de la Fondation Hardy, établissement public, dont le siège est situé 23 bis avenue du Général Leclerc, 77610 Fontenay-Trésigny, représenté par son directeur, Jim JOUANNIGOT.
Ci-après dénommée « le PRENEUR ».

ARTICLE 1 – OBJET

Le BAILLEUR loue au PRENEUR, qui accepte, les locaux sis au 1^{er} et second étage du 5 rue du Général Leclerc, dans le bâtiment situé sur la parcelle cadastrale AC 706. La surface utile totale est de 84 m².

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont exclusivement destinés aux activités de bureau des équipes de l'EPMS, sans accueil public. Ils sont affectés à des activités d'administration, à l'exclusion expresse de toute activité commerciale, industrielle ou artisanale, ainsi que de toute sous-location, cession de bail ou mise à disposition de tiers, sauf accord écrit et préalable du BAILLEUR.

Tout changement d'affectation devra être au préalable autorisé par écrit par le Bailleur.

REÇU EN PREFECTURE

le 03/12/2025

Application agréée E-legalite.com

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de TROIS (3) années entières et consécutives, prenant effet le 1^{er} janvier 2026 pour se terminer le 31/12/2028. Le bail ne produira d'effets juridiques qu'à compter de la réception des autorisations d'exploitation par le locataire parmi lesquels :

- Accord du Conseil Départemental de Seine et Marne au projet
-

Il sera renouvelable par tacite reconduction pour deux périodes de trois ans chacune, sauf congé donné par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de six mois avant l'échéance.

ARTICLE 4 – LOYER

Le loyer trimestriel est fixé à 2815 €, payable par virement au Trésor Public en quatre échéances trimestrielles égales, à terme échu.

Ce loyer pourra être révisé chaque année, à la date anniversaire du présent bail, selon l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

ARTICLE 5 – CHARGES

Le PRENEUR fera son affaire des charges liées à la consommation d'eau, d'électricité, de chauffage et autres fluides, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui elle, fera l'objet d'un remboursement annuel à la mairie sur présentation des justificatifs.

ARTICLE 6 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de l'entrée et de la sortie du Preneur. Il sera daté et signé par le BAILLEUR et le PRENEUR. Cet état des lieux sera annexé au présent bail, dont il fait partie intégrante.

REÇU EN PREFECTURE

le 03/12/2025

Application agréée E-legalite.com

ARTICLE 7 – ENTRETIEN

Le PRENEUR prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent et les maintiendra en bon état d'entretien et de réparations locatives. Le Preneur supportera les réparations d'entretien courant (robinetterie, menuiseries, sols, peintures, électricité). Il supportera aussi la maintenance des installations nécessaires à son activité médico-sociale. Il est chargé de d'obtenir les autorisations nécessaires, requises par les autorités pour l'exercice de ses missions.

Il répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du bail, sauf celles résultant de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

Le BAILLEUR demeure responsable de la mise en conformité structurelle des bâtiments relevant de son statut de propriétaire.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

Le PRENEUR s'engage à souscrire une assurance multirisque couvrant les locaux et les risques locatifs, et à en justifier auprès du BAILLEUR chaque année.

ARTICLE 9 – RESILIATION ANTICIPEE

Le présent bail pourra être résilié à tout moment par l'une ou l'autre des parties, sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 10 – RESTITUTION DES LOCAUX

À l'expiration du bail, qu'elle qu'en soit la cause, le PRENEUR restituera les locaux dans l'état où ils se trouvaient à son entrée en jouissance, état des lieux contradictoire à l'appui.

La restitution s'effectuera après un constat contradictoire établi entre le BAILLEUR et le PRENEUR, dressant l'état matériel des locaux, équipements et aménagements.

Toute différence entre l'état d'entrée et celui de sortie, hors vétusté normale ou cas de force majeure, sera à la charge du PRENEUR, qui devra remettre les lieux en état ou indemniser le BAILLEUR du coût des réparations nécessaires.

Fait à Mormant, le 02/12/2025

En deux exemplaires originaux.

Le BAILLEUR
Commune de Mormant
Représentée par Monsieur le Maire

Le PRENEUR
EPMS de la Fondation Hardy
Représenté par son Directeur



Liste des annexes

- Délibération de la commune de Mormant donnant délégation au Maire pour signer les baux des locaux relevant du domaine privé de la commune
- État des lieux contradictoire
- Attestation d'assurance



Etablissement Public Médico-Social

BAIL CIVIL DE LOCATION

Entre les soussignés :

La COMMUNE DE MORMANT, propriétaire des locaux sis à Mormant, relevant de son domaine privé, au sens de l'article L2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, représentée par Monsieur Pierre-Yves NICOT, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2020,
Ci-après dénommée « le BAILLEUR »

Et

L'EPMS de la Fondation Hardy, établissement public, dont le siège est situé 23 bis avenue du Général Leclerc, 77610 Fontenay-Trésigny, représenté par son directeur, Jim JOUANNIGOT.
Ci-après dénommée « le PRENEUR ».

ARTICLE 1 – OBJET

Le BAILLEUR loue au PRENEUR, qui accepte, les locaux sis au rez-de-chaussée du 5 rue du Général Leclerc, comprenant :

Dans un premier bâtiment : entrée, accueil, couloir, neuf bureaux, local informatique, sanitaire d'une surface utile de 419,75 m², au rez-de-chaussée.

Dans le deuxième bâtiment : entrée, cuisine, sanitaire, salle de réunion, une grande salle d'archive, d'une surface utile de 93 m², également au rez-de-chaussée.

REÇU EN PREFECTURE

le 03/12/2025

Application agréée E-legalite.com

Les deux bâtiments se situent sur les parcelles réunies AC 59 d'une contenance cadastrale de 605 m² et AC 706 d'une contenance cadastrale de 1371 m² soit un total de 1976 m².

Le Bailleur s'engage à réaliser les travaux de conformité d'accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite) nécessaires à la future destination des locaux.

La répartition de la responsabilité des travaux figure en annexe au présent bail.

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont exclusivement destinés à abriter les activités médico-sociales de l'établissement d'accueil médicalisé (EAM) géré par le preneur. Ils sont affectés à des activités d'accompagnement, de soins et d'administration, à l'exclusion expresse de toute activité commerciale, industrielle ou artisanale, ainsi que de toute sous-location, cession de bail ou mise à disposition de tiers, sauf accord écrit et préalable du BAILLEUR.

Tout changement d'affectation devra être au préalable autorisé par écrit par le Bailleur.

ARTICLE 3 – DURÉE

Le présent bail est consenti pour une durée de TROIS (3) années entières et consécutives, prenant effet le 1^{er} janvier 2026 pour se terminer le 31/12/2028. Le bail ne produira d'effets juridiques qu'à compter de la réception des autorisations d'exploitation par le locataire parmi lesquels :

- Accord du Conseil Départemental de Seine et Marne au projet d'installation
- Autorisation de travaux

Il sera renouvelable par tacite reconduction pour deux périodes de trois ans chacune, sauf congé donné par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de six mois avant l'échéance.

ARTICLE 4 – LOYER

Le loyer trimestriel est fixé à 17 185 € TTC, hors charges et fluides (comme prévu à l'article 5) payable par virement au Trésor Public en quatre échéances trimestrielles égales, à terme échu.

Ce loyer pourra être révisé chaque année, à la date anniversaire du présent bail, selon l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

ARTICLE 5 – CHARGES

Le PRENEUR fera son affaire des charges liées à la consommation d'eau, d'électricité, de chauffage et autres fluides et communication, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui elle, fera l'objet d'un remboursement annuel à la mairie sur présentation de justificatifs.

ARTICLE 6 – ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de l'entrée et de la sortie du Preneur. Il sera daté et signé par le BAILLEUR et le PRENEUR. Cet état des lieux sera annexé au présent bail, dont il fait partie intégrante.

ARTICLE 7 – ENTRETIEN

Le PRENEUR prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent et les maintiendra en bon état d'entretien et de réparations locatives. Le Preneur supportera les réparations d'entretien courant (robinetterie, menuiseries, sols, peintures, électricité). Il supportera aussi la maintenance des installations nécessaires à son activité médico-sociale. Il est chargé de l'obtention des autorisations nécessaires, requises par les autorités pour l'exercice de ses missions.

Il répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du bail, sauf celles résultant de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

Le BAILLEUR demeure responsable de la mise en conformité structurelle des bâtiments relevant de son statut de propriétaire.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

Le PRENEUR s'engage à souscrire une assurance multirisque couvrant les locaux et les risques locatifs, et à en justifier auprès du BAILLEUR chaque année.

ARTICLE 9 – RESILIATION ANTICIPEE

Le présent bail pourra être résilié à tout moment par l'une ou l'autre des parties, sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 10 – RESTITUTION DES LOCAUX

À l'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR restituera les locaux dans l'état où ils se trouvaient à son entrée en jouissance, état des lieux contradictoire à l'appui.

La restitution s'effectuera après un constat contradictoire établi entre le BAILLEUR et le PRENEUR, dressant l'état matériel des locaux, équipements et aménagements.

Toute différence entre l'état d'entrée et celui de sortie, hors vétusté normale ou cas de force majeure, sera à la charge du PRENEUR, qui devra remettre les lieux en état ou indemniser le BAILLEUR du coût des réparations nécessaires.

Fait à Mormant, le 02/12/2025

En deux exemplaires originaux.

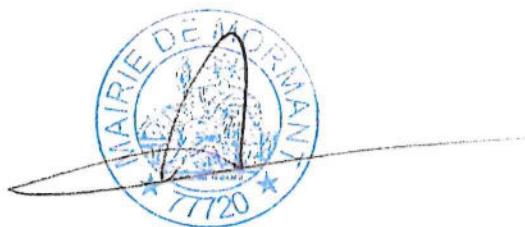
REÇU EN PREFECTURE

le 03/12/2025

Application agréée E-legalite.com

Le BAILLEUR
Commune de Mormant
Représentée par Monsieur le Maire

Le PRENEUR
EPMS de la Fondation Hardy
Représenté par son Directeur



Liste des annexes

- Délibération de la commune de Mormant donnant délégation au Maire pour signer les baux des locaux relevant du domaine privé de la commune
- Détail des travaux à la charge du BAILLEUR et du PRENEUR
- Autorisation de travaux
- État des lieux contradictoire
- Attestation d'assurance

REÇU EN PREFECTURE

le 03/12/2025

Application agréée E-legalite.com

2025/151
69

Annexe : Détail des travaux à la charge du BAILLEUR et du PRENEUR

PROJET AMENAGEMENTs EAM FONDATION HARDY SITUE DANS LA COMMUNE DE MORMANT 5 RUE DU GENERAL LECLERC 77720			
PRESTATIONS	CHARGE PRENEUR	CHARGE BAILLEUR	OBSERVATIONS
Réalisation de l'ensemble des faux plafonds changement des dalles en dalles acoustiques	X		
Changement des dalles lumineuses en dalles leds	X		
Mise en place de l'ensemble des alarmes incendie type 4 BAES, DM, suivant nouveaux plans d'aménagement		X	
Changement des sols moquette en sols souple		X	
Réalisation des toilettes PMR + PERSONNELS + DOUCHE DANS BATIMENT PRINCIPAL		X	
Réalisation des toilettes PMR + PERSONNELS DANS BATIMENT SECONDAIRE		X	
Vérification et au besoin mise en conformité des rampes PMR extérieures		X	
Fournir attestation de conformité amiante		X	
Vérification des installations courants faibles et audit pour changement éventuels des points RJ45 non actif		X	
Nouvelle porte créée pour accès baie de brassage		X	
Mise en peinture suivant aménagement		X	