



VILLEPARISIS

**CONVENTION DE DEMOLITION DE MUR MITOYEN
ENTRE
LA COMMUNE DE VILLEPARISIS ET PLURIAL NOVILIA**

PRO

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20250603-25_10831-DE
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La COMMUNE DE VILLEPARISIS, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de SEINE ET MARNE, dont l'adresse est à VILLEPARISIS (77270), 29/31 rue de Ruzé, identifiée au SIREN sous le numéro 217705144.

Représentée par Monsieur Frédéric BOUCHE, Maire,

En Co-maitrise d'Ouvrage de démolition avec

La Société dénommée VALOPHIA LA CHAUMIERE DE L'ILE DE FRANCE, Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme au capital variable, dont le siège est à CRETEIL (94000), 9 Route de Choisy, identifiée au SIREN sous le numéro 312 549 512 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Représentée par GAULLET Patrick, Directeur de la Production

Et

La société dénommée PLURIAL NOVILIA, Société anonyme d'HLM, au capital de 86.457.728 €, dont le siège social est à RREIMS (51100), 2 place Paul Jamot, inscrite au RCS de Reims sous le n° 335.480. 679

Représentée par Monsieur Christophe COURTAILLER, Directeur Général Adjoint.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20250603-25_10831-DE
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la partie du mur mitoyen, indissociable techniquement du bâti à démolir de la parcelle du 29/31 Rue de Ruze, entre la parcelle de la Commune à l'adresse du 29/31 Rue de Ruze, VILLEPARISIS et la parcelle de PLURIAL NOVILIA au 27 rue de Ruze, VILLEPARISIS, doit être démolie puis reconstruite ultérieurement.

La démolition de la parcelle de la Commune fait suite à un permis de démolir n°PD 077514 23 00004, accordé le 27 décembre 2023. (cf annexes). Cette démolition est effectuée en Co-maitrise d'Ouvrage avec VALOPHIS LC-IDF

Cette démolition nécessite l'installation de moyen de sécurisation sur l'emprise de la parcelle de PLURIAL NOVILIA, dès lors la conclusion d'une convention de démolition est requise par les parties.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions de démolition du Bien défini à l'article 3 de la présente convention et de la reconstruction future d'un mur mitoyen neuf.

ARTICLE 2. OBJET DE L'OCCUPATION

Les deux propriétaires s'accordent pour démolir le mur et mettre tous les dispositifs et moyens nécessaires de sécurisation des lieux sur la propriété de PLURIAL NOVILIA, le temps de la démolition de la parcelle de la Commune.

Pour ce faire, les parties actent par la présente convention les accords suivants :

- La mise en place d'un échafaudage/tunnel de sécurité par l'entreprise COLAS sur la parcelle de PLURIAL NOVILIA
 - o Ces éléments de protection assurent la sécurité des biens et des personnes pendant les travaux.
 - o Ces éléments font l'objet au préalable d'une validation et d'un suivi par un coordonnateur SPS missionnée par la Co Maîtrise d'Ouvrage.
 - o Ces éléments de protection ne masquent pas les vues des habitants
 - o Ces éléments de protection n'empêchent pas l'accès de la résidence
 - o Un éclairage provisoire LED serait raccordé au Local technique extérieur

- Durée prévisionnelle des travaux : du 23 avril 2024 au 13 mai 2024, comprenant :
 - o Mise en sécurité du 27 Rue de Ruze
 - o Démolition manuelle du mur mitoyen
 - o Démolition mécanique du 29 rue de Ruze
 - o Démontage progressif de l'échafaudage en fonction de l'avancement des travaux
 - o Nettoyage et remise en état avant restitution
 - o Mise en place d'un traitement d'héberges avec baches armées épaisses fixées avec ossatures bois du pignon du n°27 mis à nu, en attente d'un ravalement. Méthode identique appliquée sur le pignon du 39 rue de Ruze.
 - o Mise en place d'un bardage clôturant les deux parcelles en attente de la réalisation du mur neuf.
 - o Réalisation d'un mur neuf selon les schémas en annexe

Accusé de réception en préfecture 077-217705144-20250603-25_10831-DE Date de télétransmission : 03/06/2025 Date de réception préfecture : 03/06/2025

Il est ici précisé que les travaux de réalisation du futur mur devront respecter les règles de l'art et autres règles techniques et devra faire l'objet d'un avis technique favorable d'un bureau de contrôle (rapport définitif à transmettre à PLURIAL à la date de Réception des Ouvrages).

PROJECTION DE PLANNING EN ANNEXE

ARTICLE 3. DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA DEMOLITON - RECONSTRUCTION

Le Bien objet de la présente convention est le mur mitoyen entre la construction PLURIAL NOVILIA, au 27 Rue de Ruze à VILLEPARISIS et le bâtiment à démolir au 29/31 Rue de Ruze à Villeparisis.

- Schéma de démolition/reconstruction sur plan de situation en annexe : Cf : Villeparisis, Rue de Ruze nouveau mur
- Plan de bornage en annexe (Cf : BVF_240411-PV 4-Plan de bornage 15_04_2025)
- Plan des héberges à démolir en annexe (CF : BVF240411 5-PV HEBERGES 15_04_2025)
- L'emprise et hauteurs des éléments de sécurité sont fournis en annexe. (Cf : SNPR - 27 - 29 Rue de Ruzé 77270 VILLEPARISIS)
- Il sera reconstruit sur la limite de propriété un mur mitoyen, maçonné neuf, à la hauteur d'environ 2m (2.50m maximum selon la topographie du terrain)

ARTICLE 4. DUREE

4.1. Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature par les deux parties. Elle est consentie pour une durée de 6 mois à compter de la signature des présentes.

Elle peut éventuellement être renouvelée sur demande écrite de l'occupant pour une durée à préciser. Cette demande doit être présentée dans un délai d'un mois avant l'échéance de la convention.

Si l'un des propriétaires refuse de renouveler l'autorisation d'occupation, ce refus doit être justifié. Ce refus ne donne pas droit à une indemnisation.

4.2. Fin de l'autorisation

A l'issue des travaux cités par la présente convention, la libération des lieux de la parcelle PLURIAL NOVILIA doit se faire par un constat sur place des parties, confirmant que les lieux sont laissés sans dégradation et nettoyés.

L'autorisation prend fin dès lors que la reconstruction du mur neuf est achevée.

ARTICLE 5. MODALITES FINANCIERES DES TRAVAUX

La démolition du 29/31 étant contractualisée par un marché signé entre l'entreprise de démolition COLAS et la COMMUNE, ces travaux supplémentaires font l'objet d'un chiffrage supplémentaire. Cf Devis en annexe.

Le montant s'élève à hauteur de 24612,44 € HT (VINGT QUATRE MILLE SIX CENT DOUZE EUROS et QUARANTE QUATRE CENTIMES, HORS TAXE) Tva 20%.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20250603-25_10831-DE
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025

VALOPHIS LC-IDF se propose de prendre à charge la reconstruction du mur mitoyen hors ravalement, selon les conditions nommées ci-dessus, à savoir un mur simple de 20cm de profondeur, implanté sur la limite mitoyenne, maçonné, à hauteur règlementaire (soit environ 2m de hauteur). Cette intervention sera réalisable lors des travaux de constructions à venir sur les parcelles 33-35-37 rue de Ruze à Villeparisis. Le ravalement et chaperon doivent être pris en compte également

Observation : le pignon mis à nu du 27 rue de Ruze, étant une partie privative, il reviendra à la charge et à la responsabilité de PLURIAL NOVILIA d'effectuer le ravalement complémentaire.

ARTICLE 6. DROITS REELS

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels.

ARTICLE 7. USAGE EXCLUSIF

La présente convention est consentie pour un usage exclusif des travaux cités par cette convention. L'entreprise COLASS est alors autorisée à faire intervenir sur les Biens tous prestataires et entreprises qu'elle aura missionnés pour la réalisation de l'objet visé à l'article 2 de la présente convention.

La convention ne peut être cédée ou transmise à un tiers.

ARTICLE 8. OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

8.1. Information

Les parties ont l'obligation de s'informer, l'un et l'autre, sans délai de tout fait, même s'il n'en résulte aucun dommage, de nature à préjudicier au Bien mis à sa disposition.

8.2. Respect des lois et règlements

Les parties se conforment à l'ensemble des dispositions légales ou réglementaires qui sont ou viendraient à être prescrites, en raison de la mise en œuvre des travaux cités.

8.3. Surveillance des lieux

La Co-maitrise d'Ouvrage, La Commune et Valophis LC-IDF fait de leur affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du Bien mis à sa disposition.

8.4. Obligations découlant de la réalisation de travaux

La Co-maitrise d'Ouvrage est tenue de conserver les lieux mis à sa disposition la destination contractuelle définie à l'article 2 de la présente convention, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée que ce soit.

L'ensemble des travaux entrepris doit être conduit de façon à gêner le moins possible les habitants durant l'exécution des travaux.

La Co-maitrise d'Ouvrage, qui en supporte la responsabilité, doit porter un soin tout particulier à :

- ✓ La signalisation des travaux ainsi qu'à la sécurisation des lieux

Accuse de réception en préfecture
077-217705144-20250603-25_10831-DE
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025

- ✓ La bonne tenue de son chantier,
 - ✓ Exécuter les travaux conformément à ce qui est prescrit
 - ✓ Minimiser les nuisances de chantier de toute nature.
 - ✓ Ce que les entreprises mandatées par la Co-Maîtrise d’Ouvrage soient autonomes dans la réalisation des travaux (pas de fournitures de fluides ou autres depuis la propriété de PLURIAL)
 - Tenir une réunion à la livraison du mur et procéder à un Procès-Verbal de réception signé par les 2 parties.
- ✓

8.5. Responsabilité et dommages

- **Dommages**

Tous dommages causés par les travaux cités au Bien occupé doivent immédiatement être signalés aux parties et réparés aux frais de la Co-Maitrise d’Ouvrage.

- **Responsabilité**

La Co-Maitrise d’Ouvrage est la seule responsable de tous les dommages, directs ou indirects, quelle que soit leur nature, affectant le bien, qu'ils résultent de son occupation et/ou de ses activités, qu'ils soient causés par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre ou par les choses qu'il a sous sa garde, et ce, que le dommage soit subi par les parties ou par des tiers.

La Co-maitrise d’Ouvrage est la seule responsable de la surveillance de ses ouvrages et des moyens de protection mis en œuvre.

- **Assurances**

La Co-maitrise d’Ouvrage s’assurera contre les risques d’incendie, d’exposition, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégâts des eaux, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile et les recours des voisins et des tiers résultant de son activité ou de sa qualité auprès d’une compagnie d’assurance notoirement solvable la garantissant de tous risques et responsabilités vis-à-vis des tiers. Il devra en justifier à tout moment, au plus tard dans le délai de huit jours suivant la réception de sa demande.

ARTICLE 9. OBLIGATIONS DE PLURIAL NOVILIA

PLURIAL NOVILIA devra à la Co-Maitrise d’Ouvrage la jouissance paisible du Bien pendant toute la durée de de l’intervention.

En cas de cession du Bien, le Propriétaire informera la Co-maitrise d’Ouvrage de ce changement de Propriétaire dans un délai d’un mois suivant la cession.

La présente convention s’impose aux ayants-droits du propriétaire et tout cessionnaire.

ARTICLE 10. ETAT DES LIEUX

Le référé préventif faisant fois de l’état des lieux. Néanmoins, lors du Référé, aucun état des lieux n’a été réalisé du coté de l’emprise PLURIAL au droit du mur à démolir et à reconstruire ; un état des lieux contradictoire – établi par un Commissaire de Justice, sera donc réalisé et pris en charge financièrement par la Co-Maîtrise d’Ouvrage avant le démarrage des travaux.

<p>Accusé de réception en préfecture 077-217705144-20250603-25_10831-DE Date de télétransmission : 03/06/2025 Date de réception préfecture : 03/06/2025</p>
--

10.1. Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux extérieurs sera réalisé dès la convention signée.

10.2. Etat des lieux de sortie

A l'issue de l'occupation, quel qu'en soit le motif, la Co-maitrise d'Ouvrage doit remettre les lieux dans leur état initial, conformément à l'état des lieux d'entrée établi par un Commissaire de Justice. Les éventuelles améliorations apportées par lrd travaux reviennent aux parties sans indemnité à moins que celui-ci ne préfère demander que les lieux soient remis dans leur état d'origine.

Cette remise en état doit intervenir au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la fin des travaux sauf délai supplémentaire avec l'accord des parties.

A l'issue des travaux, un état des lieux de sortie est dressé entre les Parties immédiatement après la remise en état du Bien.

ARTICLE 11. RESILIATION

11.1. Résiliation pour faute

La présente convention peut être résiliée de plein droit par chacune des Parties, en cas de manquement grave, par l'une des Parties à l'une de ses obligations au titre de la présente convention.

La résiliation ne peut intervenir que dans un délai d'un mois après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée en tout ou partie sans effet.

Cette période d'un mois doit être mise à profit par les deux Parties pour trouver une solution de conciliation amiable.

La résiliation est dûment motivée.

La résiliation pour faute prend effet, à réception de la lettre recommandée avec avis de réception prononçant la résiliation de la convention.

La Co-maitrise d'Ouvrage dont la convention est résiliée doit procéder dans un délai d'un mois à la restitution du Bien aux parties.

La Co-maitrise d'Ouvrage dont la convention est résiliée ne peut pas prétendre à indemnisation.

11.2. Résiliation à l'initiative de la Co-maitrise d'Ouvrage

La Co-maitrise d'Ouvrage a la faculté de solliciter la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception sans préavis à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception.

L'Occupant doit procéder à la remise en état des lieux conformément à l'article « Etat des lieux de sortie » de la présente convention.

L'Occupant ne peut prétendre à aucune indemnisation quel que soit le motif de la résiliation.

ARTICLE 12. LITIGES

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20250603-25_10831-DE
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025

Tous les litiges nés de l'interprétation ou de l'exécution des clauses de la présente convention seront, faute d'être résolus à l'amiable entre les parties, soumis au tribunal territorialement compétent.

Fait en 3 exemplaires originaux,

A Villeparisis, le ...

Pour La Co-maitrise d'Ouvrage Le Maire Frédéric BOUCHE	Pour La Co-maitrise d'Ouvrage Valophis LC-IDF Directeur de la production Patrick GAULLET	Pour PLURIAL NOVILIA Monsieur Christophe COURTAILLER

Liste des annexes :

- Documents de Bornages et héberges
- Schéma sur plan de cadastre de la démolition/reconstruction
 - **En rouge** la partie à démolir complètement sur toute hauteur
 - **En vert** la partie à reconstruire sur la limite de propriété.
- Plans d'installation techniques des moyens de protection
- Offre de démolition
- Planning

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20250603-25_10831-DE
Date de télétransmission : 03/06/2025
Date de réception préfecture : 03/06/2025