

**P2424-AOO-DIFI - Gérance du patrimoine
immobilier de placement**

**Cahier des Clauses Administratives
Particulières**

SOMMAIRE

Table des matières

1	OBJET DU MARCHÉ	4
2	DOCUMENTS CONTRACTUELS	4
3	DURÉE DU MARCHÉ	5
4	PRIX	5
4.1	MODALITÉS DE DÉTERMINATION DES PRIX	5
4.2	CONTENU DES PRIX	5
4.3	VARIATION DES PRIX	5
4.4	CLAUDE DE REEXAMEN	6
5	DÉSIGNATION DES INTERLOCUTEURS DU MARCHÉ	6
6	ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE IMMOBILIER	7
7	SURVEILLANCE ET OPÉRATION DE VÉRIFICATION	7
8	AVANCES, ACOMPTES ET RÉGLEMENT DU MARCHÉ	7
8.1	AVANCE	7
8.2	ACOMPTES	8
8.3	RÉGLEMENT DU MARCHÉ	8
8.4	FACTURATION	9
8.5	DELAI GLOBAL DE PAIEMENT	10
8.6	MODALITÉS DE PAIEMENT	10
9	CONDITIONS DE TRAVAIL DES SALAIRES DU TITULAIRE	10
10	OBLIGATION DES PARTIES	10
10.1	OBLIGATIONS DU TITULAIRE	11
10.2	OBLIGATIONS DE L'URSSAF CAISSE NATIONALE	15
11	DONNÉES PERSONNELLES	16
12	SOUS-TRAITANCE	16
13	ASSURANCE - RESPONSABILITÉ	16
14	NON RENONCIATION	17
15	PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	17
16	PÉNALITÉS	17
17	CESSION	18
18	CHANGEMENT DE SITUATION DU TITULAIRE	18
19	RÉSILIATION	18
19.1	RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	18
19.2	RÉSILIATION POUR MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES	19
19.3	EXÉCUTION DE LA PRESTATION AUX FRAIS ET RISQUES	19
20	FORCE MAJEURE	19

21	PIECES A PRODUIRE PAR LE TITULAIRE.....	20
22	DIFFERENDS	20
23	CONFLIT D'INTERETS.....	20
24	DEROGATIONS	21

1 OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché a pour objet un mandat de gérance du patrimoine immobilier de placement de **l'URSSAF Caisse nationale pour le Conseil de protection sociale des Travailleurs indépendants (CPSTI)**, sise 36, rue de Valmy - 93108 Montreuil cedex.

L'objet de cette prestation consiste à gérer les immeubles du patrimoine avec pour objectif d'en optimiser les recettes et les coûts et de maintenir les biens au meilleur niveau de prestations.

Cette prestation comporte les principales missions suivantes :

- la gestion locative des immeubles,
- la gestion administrative des immeubles,
- la gestion technique des immeubles,
- la gestion des précontentieux et contentieux,
- la gestion comptable, financière et fiscale des immeubles,
- la gestion prévisionnelle (tableaux de bord et comptes rendus d'activité).

L'ensemble de ces missions ainsi que le périmètre et la nature du parc immobilier sur lesquels elles s'appliquent, sont détaillés dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) et ses annexes.

Le présent marché se décompose en deux lots :

- Lot n°1 : immeubles à dominante commerciale situés sur l'ensemble du territoire métropolitain
- Lot n°2 : immeubles à dominante habitation situés sur l'ensemble du territoire métropolitain

Le patrimoine du CPSTI comprend 50 immeubles répartis en immeubles de logements (anciens de bonne facture et récents) et en immeubles de bureaux comme suit :

- habitation : 35 immeubles, soit l'équivalent de 88.591 m².
- bureaux : 15 immeubles, soit l'équivalent de 84.985 m².

2 DOCUMENTS CONTRACTUELS

Par dérogation à l'article 4.1 du CCAG - PI, les pièces constitutives du marché sont les suivantes, par ordre de priorité décroissante :

- l'acte d'engagement du lot concerné et ses annexes (bordereau de prix et son annexe)
- le présent cahier des clauses administratives particulières (CCAP) dont l'original conservé par l'URSSAF Caisse nationale fait seul foi
- le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) et ses annexes dont l'original conservé par l'URSSAF Caisse nationale fait seul foi
- le cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG - PI) approuvé par l'arrêté du 30 mars 2021
- la proposition technique du Titulaire

3 DUREE DU MARCHE

Le marché est conclu pour une durée ferme de 36 mois (3 ans), à compter de sa date de notification. Il peut être reconduit 1 fois, par tacite reconduction, pour 36 mois supplémentaires (3 ans).

En cas de non-reconduction, l'URSSAF Caisse nationale préviendra le Titulaire par courrier avec accusé de réception, au plus tard trois mois (3 mois) avant la date d'échéance du marché.

Le marché débutera par une phase de prise de connaissance d'une durée maximum de 6 mois, à compter de sa date de notification. Les prestations objets du mandat de gérance débuteront à l'issue de la phase de prise de connaissance par ordre de service de l'URSSAF Caisse nationale.

La phase de prise de connaissance fait partie intégrante de la durée du marché.

4 PRIX

4.1 MODALITES DE DETERMINATION DES PRIX

Les modalités de détermination des prix sont définies à l'annexe de l'acte d'engagement : le bordereau de prix du lot concerné et son annexe.

La rémunération du Titulaire est établie à partir d'honoraires forfaitaires et de taux exprimés en pourcentage appliqués aux postes décrits dans le bordereau de prix de chaque lot.

4.2 CONTENU DES PRIX

Les honoraires forfaitaires et les taux proposés, constitutifs du prix du présent marché, sont réputés comprendre l'ensemble des sujétions nécessaires à la réalisation complète des prestations décrites dans le CCTP et ses annexes, et comprennent toute charge fiscale, parafiscale ou autre frappant obligatoirement les fournitures et prestations.

Aucun frais non prévu dans la proposition du Titulaire ne pourra être facturé en supplément.

Le Titulaire s'engage par ailleurs à ne percevoir aucune rémunération de la part d'un tiers au titre de prestations qu'il est susceptible de réaliser en lien quelconque avec le patrimoine objet du marché et les missions qui lui sont confiées, en dehors des cas spécifiques prévus dans le CCTP.

Les reversements de trésorerie prennent en compte les variations des conditions économiques du marché et s'entendent T.T.C, au taux de TVA en vigueur au jour de l'exécution de la prestation.

4.3 VARIATION DES PRIX

Les modalités de fixation des prix du Titulaire sont déterminées par le bordereau de prix et son annexe.

Les honoraires forfaitaires sont fermes pendant la durée d'exécution du marché avec une périodicité annuelle.

Les taux sont fixes pendant la durée d'exécution du marché. Les prix résultant de l'application des taux évoluent sur la base de l'assiette des postes décrits dans le bordereau de prix.

Pour les acquisitions d'immeubles relevant du *lot N°1 – Immeubles à dominante commerciale*, le forfait annuel d'honoraires sera fixé à partir des forfaits prévus au bordereau de prix pour des immeubles comparables (en termes de surfaces et/ou de nombre de baux)

Pour les acquisitions d'immeubles relevant du *lot n°2 – Immeubles à dominante habitation*, les honoraires résultent de l'application des taux du marché aux assiettes des postes décrits dans le bordereau de prix correspondant.

4.4 CLAUSE DE REEXAMEN

En cas de reconduction du marché, les prix des honoraires forfaitaires des années N+4 à N+6 suivront la même évolution que celle des prix des années N+1 à N+3 du BPU.

5 DESIGNATION DES INTERLOCUTEURS DU MARCHE

Le pilotage du mandat côté URSSAF Caisse nationale sera assuré par la responsable du département de l'Immobilier de Placement.

Par dérogation à l'article 3.4.3 du CCAG PI, le Titulaire désigne nommément dans son offre technique la personne chargée de le représenter auprès de l'URSSAF Caisse nationale, ainsi que l'équipe affectée à l'exécution des prestations.

L'interlocuteur direct de l'URSSAF Caisse nationale côté titulaire est le pilote du mandat, dont les missions sont définies à l'article 11 du CCTP.

Le pilote est responsable du bon déroulement de l'exécution des prestations, objet du marché. Il est réputé disposer des pouvoirs suffisants pour prendre les décisions nécessaires engageant le Titulaire, dans la limite des prescriptions du cahier des charges.

Le Titulaire garde le même pilote pendant la durée d'exécution du marché, sauf empêchement majeur : démission, maladie, etc... En cas de changement de pilote, le Titulaire s'engage à ce que ce changement ne crée pas d'interruption ou d'obstacle dans l'exécution des prestations, en désignant rapidement un remplaçant de niveau au moins équivalent.

Le Titulaire informe l'URSSAF Caisse nationale par courriel puis par lettre recommandée avec AR de ce changement. Il communique dans un délai maximum de 10 jours calendaires à compter de cette information le nom et les qualifications du remplaçant du pilote. Le changement ne sera toutefois effectif qu'après approbation préalable de l'Urssaf.

En cas de refus de l'URSSAF Caisse nationale, le Titulaire devra proposer un autre remplaçant pour approbation préalable dans le même délai.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux membres de l'équipe affectée à l'exécution des prestations.

En cas de retard dans la désignation du remplaçant du pilote ou de l'un quelconque des membres de l'équipe affectée à l'exécution du marché, le Titulaire encourt la pénalité prévue à l'article 16.4 du CCAP.

En aucun cas, le remplacement des moyens humains affectés à l'exécution des prestations, y compris celui du pilote du mandat, ne peut justifier une augmentation du prix du marché.

Le Titulaire, au travers de l'équipe affectée à l'exécution du marché, assume seul, pendant toute la durée du marché, devant l'URSSAF Caisse nationale comme devant tous tiers, l'entière responsabilité liée à la réalisation du marché ainsi qu'au respect de toute réglementation relative à l'exécution de la prestation de gérance du patrimoine immobilier de placement.

Le Titulaire est tenu responsable de la validité des informations remises à l'appui de son offre notamment quant à la validité des autorisations dont il doit être titulaire dans le cadre de son activité de gérance immobilière. Il est tenu responsable de toute infraction à la réglementation en vigueur relative à ses interventions dans le cadre du marché. Il est tenu d'informer l'URSSAF Caisse nationale de tout changement intervenu et concernant l'objet du marché tel que ceux affectant son organisation, ses agréments... En outre, il devra fournir tout justificatif que l'URSSAF Caisse nationale pourrait lui demander pendant l'exécution du marché.

En cas d'infraction à la réglementation, le Titulaire encourt, nonobstant les éventuelles poursuites judiciaires qui pourraient être mises en œuvre contre lui, la résiliation du marché à ses torts exclusifs.

6 EVOLUTION DU PERIMETRE IMMOBILIER

En cours d'exécution du présent marché, le périmètre du patrimoine dont le Titulaire a la charge peut évoluer au gré des acquisitions et des ventes d'immeubles réalisées, en fonction des décisions du Conseil de la Protection Sociale des Travailleurs Indépendants (CPSTI). Aucun avenant ne sera régularisé à ce titre.

7 SURVEILLANCE ET OPERATION DE VERIFICATION

Les modalités d'exécution des prestations sont décrites dans le cahier des clauses techniques particulières, ses annexes et la proposition du Titulaire.

Par dérogation à l'article 28 du CCAG PI, l'URSSAF Caisse nationale se réserve le droit de surveiller l'exécution des prestations en se rendant dans les locaux, bureaux et agences du Titulaire, de ses co-traitants et ses sous-traitants et de procéder à des opérations de vérification. Ces opérations de vérification ont pour objet de vérifier que les prestations sont conformes aux prescriptions du cahier des charges et de la proposition du Titulaire. Elles seront exécutées dans les conditions suivantes :

L'URSSAF Caisse nationale pourra procéder chaque année à un contrôle sur pièces dans les locaux du Titulaire, des procédures suivies et méthodes employées dans l'exécution de la prestation et la production des documents et informations.

8 AVANCES, ACOMPTES ET REGLEMENT DU MARCHE

8.1 AVANCE

Par dérogation à l'article 11.1 du CCAG-PI, sauf refus du titulaire formulé dans l'acte d'engagement, une avance lui sera versée dans les conditions des articles R. 2191-3 à R. 2191-19 du Code de la commande publique.

Il est dérogé à l'option A de l'article 11.1 du CCAG PI.

L'option B s'applique avec la dérogation suivante : lorsqu'en application du code de la commande publique, le titulaire ou son sous-traitant admis au paiement direct bénéficie d'une avance, le taux de l'avance accordé dans le cadre du présent marché est de 10%.

Aucune autre avance ne sera accordée.

8.2 ACOMPTES

Des acomptes seront versés sur demande du titulaire dans le cadre de l'exécution du marché, dans les conditions réglementaires fixées aux articles R. 2191-20 à R. 2191-22 du Code de la commande publique.

8.3 REGLEMENT DU MARCHE

Par dérogation à l'article 11 du CCAG PI :

8.3.1. Cas général

Entre le 5 et le 10 de chaque mois (mois m), le Titulaire adressera à l'URSSAF Caisse nationale l'état justificatif du reversement de trésorerie proposé pour le mois précédent (mois m-1). Ce reversement de trésorerie sera égal à la totalité des sommes recouvrées à l'issue du mois m-1 après déduction des dépenses engagées sur la totalité des immeubles gérés ainsi que des honoraires dus au Titulaire pour le mois m-1. Un état justifiant des honoraires du titulaire devra être produit mensuellement au format décrit dans l'annexe 1 au CCTP – Liste des rubriques.

Le reversement mensuel de trésorerie sera effectué par virement bancaire au plus tard le 10 du mois m.

Le solde financier de la reddition mensuelle, au bénéfice de l'Urssaf, est reversé au plus tard le 10 du mois suivant la fin du mois écoulé. Le solde financier de la reddition mensuelle, au bénéfice du Titulaire, est reversé au plus tard dans les 5 jours ouvrés de la réception des éléments de la reddition.

Au terme du marché, le paiement du dernier trimestre d'honoraires est soumis à l'accord écrit de l'Urssaf.

Les désaccords entre l'URSSAF Caisse nationale et le Titulaire relatifs aux redditions mensuelles seront réglés dans le délai de 2 mois à compter de la réception par l'URSSAF Caisse nationale de la reddition litigieuse. En cas d'accord entre les parties à cette échéance, la somme convenue sera ajoutée ou retranchée au plus proche reversement de trésorerie. A défaut d'accord entre les parties à cette échéance, les différends seront portés devant la juridiction compétente.

8.3.2. Règlement spécifique pour les travaux pilotés par le Titulaire

8.3.2.1 Travaux courants relevant de l'accord cadre à bons de commandes et autres travaux décrits à l'article 4.2.2. du CCTP :

Le Titulaire adresse préalablement à l'URSSAF Caisse nationale une proposition de montant d'honoraires par chantier sur la base du BPU et du coût de travaux définitif, lequel devra être justifié par les procès-verbaux de réception sans réserve des travaux.

8.3.2.2 Opérations de travaux avec maîtrise d'œuvre :

Le Titulaire facture les honoraires portant sur les opérations de travaux selon l'échéancier suivant :

- 30% à l'issue des études de maîtrise d'œuvre
- 65% à la réception des travaux
- 5% à l'achèvement de la période de garantie de parfait achèvement (GPA)

La facturation s'effectue immeuble par immeuble. Pour les opérations multi-sites une décomposition de la rémunération est prévue par immeuble.

La facturation de la phase d'études s'effectue sur la base d'un montant prévisionnel des travaux validé par l'Urssaf.

Ce montant prévisionnel de travaux est mis à jour à la fin des phases suivantes :

- validation du DCE travaux par l'URSSAF Caisse nationale
- réception des travaux

A la réception des travaux, le Titulaire adresse à l'URSSAF Caisse nationale une demande de paiement du solde sous forme d'un projet de décompte final qui comprend :

- le montant réel des honoraires calculé sur la base du montant réel des travaux
- le récapitulatif des acomptes déjà versés
- le solde à verser

Si l'opération n'était pas achevée à la fin du mandat du Titulaire, il sera établi un décompte final avec les éléments suivants :

- le montant des honoraires calculés sur la base du dernier montant validé des travaux
- le montant des acomptes déjà versés
- le solde à verser.

8.4 FACTURATION

Les factures afférentes au paiement seront établies par le titulaire en un original et deux duplicata certifiés conformes à l'original, au compte ouvert au nom du prestataire, qui communiquera à l'ACOSS un RIB **original** en y faisant apparaître les codes BIC/IBAN, portant les indications suivantes :

- la référence du marché
- l'objet de la prestation concernée ;
- le/les livrables attendus ;
- le montant total H.T. de la commande ;
- le montant de la T.V.A. ;
- le montant total T.T.C de la commande.

L'ordonnateur chargé d'émettre les titres de paiement est Monsieur le Directeur de l'ACOSS.

Le comptable assignataire des paiements est Madame l'Agent Comptable de l'ACOSS.

Les montants des factures sont calculés en appliquant les taux de T.V.A. en vigueur lors de l'exécution de la prestation.

En cas de groupement, quelle que soit sa forme, le mandataire est seul habilité à présenter à l'ACOSS la demande de paiement.

En cas de groupement conjoint, la demande de paiement doit être présentée par le mandataire et être décomposée en autant de parties qu'il y a de membre de groupement à payer séparément.

Les entreprises titulaires ou sous-traitantes lorsqu'elles sont admises au paiement direct, auront l'obligation d'adresser à l'ACOSS leurs factures par voie électronique, à l'adresse suivante **<https://chorus-pro.gouv.fr>**.

Les modalités techniques sont définies par l'arrêté du 9 décembre 2016 relatif au développement de la facturation électronique.

La Hotline de Chorus est joignable au n° 04.77.78.39.57 et est ouverte du lundi au vendredi de 9h à 19h (hors jours fériés) ou sur le site de chorus pro susvisé.

8.5 DELAI GLOBAL DE PAIEMENT

Conformément aux articles L. 2192-10 et R. 2192-10 du Code de la commande publique, le délai maximal de paiement des sommes dues au titulaire est de 30 jours, dans les conditions des articles R. 2192-12 à R. 2192-30 du Code.

Lorsque les sommes dues en principal ne sont pas mises en paiement à l'échéance prévue au contrat ou à l'expiration du délai de paiement, le créancier a droit, sans qu'il ait à les demander, au versement des intérêts moratoires et de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévus à l'article L. 2192-13 du Code de la commande publique. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à 40 euros.

Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage

8.6 MODALITES DE PAIEMENT

Les paiements se font par virement sur le compte ouvert au nom du titulaire, figurant dans l'acte d'engagement.

Le titulaire communique à l'ACOSS un RIB **original** en y faisant apparaître les codes BIC/IBAN.

9 CONDITIONS DE TRAVAIL DES SALARIES DU TITULAIRE

Le Titulaire est soumis aux obligations, résultant des lois et règlements, relatives à la protection de la main-d'œuvre et des conditions de travail. Le Titulaire reste responsable de l'application desdites obligations pour l'ensemble des prestations prévues au marché et notamment celles fournies par le sous-traitant.

En cas de non-respect de ses obligations par le Titulaire, celui-ci peut se voir opposer la résiliation du marché pour faute, conformément à l'article 39 du CCAG PI.

10 OBLIGATION DES PARTIES

La réussite du projet dépend de la collaboration étroite entre le titulaire et l'URSSAF Caisse nationale dans les conditions définies ci-dessous.

10.1 OBLIGATIONS DU TITULAIRE

10.1.1 Obligations liées à la profession

En tant que professionnel, le titulaire est tenu au strict respect des lois et réglementations en vigueur.

A ce titre, il s'engage à ne soumettre à l'URSSAF Caisse nationale aucune proposition qui serait contraire à ces textes.

Il doit par ailleurs, déployer tous les soins, le savoir-faire et la diligence nécessaires pour parvenir au résultat escompté et à la réussite de sa mission.

Il est investi tout au long de l'exécution du présent marché, d'une obligation générale de conseil, d'information et de recommandations envers l'URSSAF Caisse nationale.

Le titulaire doit fournir à l'URSSAF Caisse nationale l'ensemble des conseils, mises en garde et recommandations nécessaires dans le cadre de l'exécution du présent marché.

Le titulaire est tenu d'informer impérativement l'URSSAF Caisse nationale en cas de constatation d'un incident technique ou toutes autres difficultés dont il aurait connaissance dans le cadre de l'exécution du marché, et pouvant remettre en cause la réalisation des prestations. En cas de non-respect de cette obligation, ceci constituerait un manquement du titulaire à son devoir de mise en garde, pouvant justifier le rejet des prestations par l'URSSAF Caisse nationale.

10.1.2 Obligation de confidentialité

Une information confidentielle désigne toute information quelle que soit la forme (orale, écrite, électronique...) et quelle que soit la nature (y inclus la méthodologie, la documentation, les informations ou le savoir-faire), sur tout support propriété de l'URSSAF Caisse nationale, communiquée au titulaire, ou obtenue de toute autre façon par ce dernier dans le cadre de ses relations avec l'URSSAF Caisse nationale pour l'exécution des prestations du présent marché.

Les informations et renseignements fournis par l'URSSAF Caisse nationale, sont strictement couverts par le secret professionnel (article 226-13 du Code Pénal) et sont soumis à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

En conséquence, le titulaire s'engage à respecter de façon absolue cette obligation et à la faire respecter par son personnel et ses sous-traitants éventuels.

L'obligation de confidentialité s'impose au titulaire et s'étend à tous les renseignements de quelque nature que ce soit dont le titulaire et ses sous-traitants éventuels auraient eu connaissance durant le marché.

Le titulaire s'engage notamment à :

- ne conserver aucune copie des livrables réalisés, des documents et des fichiers informatiques remis par l'URSSAF Caisse nationale, à l'issue du marché ;
- ne pas utiliser les informations, documents et fichiers informatiques transmis par l'URSSAF Caisse nationale à des fins autres que celles spécifiées au présent marché ;
- ne pas communiquer les livrables réalisés, documents, informations et fichiers transmis par l'URSSAF Caisse nationale à d'autres personnes morales ou non, privées ou publiques, que celles qui ont qualité pour en connaître, à savoir l'URSSAF Caisse nationale, les organismes du recouvrement autorisés par l'URSSAF Caisse nationale, ainsi que le personnel chargé par le titulaire d'exécuter les prestations ;

- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques qui seraient utilisés dans le cadre du présent marché.

En outre, le titulaire s'engage à reconstituer les documents et fichiers qui lui sont remis, qui viendraient à être perdus ou auraient été rendus inutilisables par sa faute, sous réserve que l'URSSAF Caisse nationale lui fournisse les données nécessaires à leur reconstitution.

L'URSSAF Caisse nationale se réserve le droit de procéder à toute vérification qui lui paraîtrait utile pour s'assurer du respect de ses obligations, tant par le titulaire que par ses sous-traitants éventuels.

10.1.3. Interlocuteurs techniques

10.1.3.1 Interlocuteur unique

Dès la notification du marché, le titulaire informe l'URSSAF Caisse nationale, de l'identité de l'interlocuteur unique.

Ce responsable doit être impérativement de profil au moins équivalent à celui présenté dans l'offre du titulaire. Il est l'interlocuteur privilégié de l'URSSAF Caisse nationale tout au long de la durée du marché.

10.1.3.2 Garantie de continuité des prestations

Le titulaire garantit l'exécution des prestations définies qui le concerne, conformément à son offre technique.

Pour satisfaire à cette obligation, le titulaire met en œuvre pour le marché, les moyens matériels et humains qu'il estime nécessaires.

Il ne peut être exonéré de cette obligation en cas de défaillance relevant de son fait, sauf si cette défaillance est due à des circonstances présentant les caractères d'extériorité et d'imprévisibilité de la force majeure.

- En cas d'indisponibilité pour raison de force majeure, maladie, démission ou congés de l'un quelconque des membres du personnel du titulaire affecté à l'exécution des prestations objet du marché, l'ensemble du marché ne pourra être remis en cause par le titulaire.

Dans ce cas, le titulaire prendra les moyens nécessaires pour assurer la continuité de ses prestations et remplacera le personnel défaillant par du personnel de compétence et de qualification au moins équivalentes.

Le titulaire s'engage à assurer la continuité des prestations dans les mêmes conditions de qualité, de délais et de coûts.

- Le titulaire avertira l'URSSAF Caisse nationale avec un préavis raisonnable, des périodes d'absence prévisibles (congés, formation) afin d'organiser d'un commun accord la continuité des prestations, objet du présent marché et garantir ainsi le respect des délais d'exécution.

En tout état de cause, le titulaire assume à ses frais la formation du ou des remplaçant(s), consistant en la transmission des connaissances, nécessaires à son (leur) intervention.

En aucun cas, le remplacement du personnel du titulaire ne peut entraîner une modification des conditions d'exécution des prestations.

10.1.3.3. Equipe du titulaire

Le titulaire déclare avoir pris toute la mesure des besoins, notamment en termes de qualité de services et de délais d'exécution attendus.

Aussi, le titulaire s'engage à faire bénéficier l'URSSAF Caisse nationale notamment, de tout son savoir-faire, de ses méthodes et de son expérience, concrétisés par l'intervention de son personnel, professionnel et compétent dans le domaine des prestations, objet du présent marché.

En conséquence, le titulaire s'engage notamment à :

- constituer des équipes de personnels compétents, c'est-à-dire formés en conformité avec les exigences telles que stipulées dans le CCTP ;
- veiller et contrôler le maintien constant des compétences ;
- maintenir une forte réactivité, notamment en adaptant très rapidement ses équipes, le cas échéant en termes de nombre.

Afin d'assurer le succès des prestations, le titulaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires et possibles pour maintenir tout au long de l'exécution du marché qui le concerne, des personnels homogènes par prestation, en nombre suffisant, compétents, disponibles et réactifs.

La bonne exécution des prestations dépend essentiellement de la personne qui s'y trouve nommément désignée pour en assurer la conduite. Si cette personne n'est plus en mesure de remplir sa mission, le titulaire doit en aviser immédiatement l'URSSAF Caisse nationale et prendre toutes les dispositions nécessaires pour que la bonne exécution des prestations ne s'en trouve pas compromise.

L'interlocuteur unique et les membres de l'équipe du titulaire sont considérés comme acceptés si l'URSSAF Caisse nationale ne les récusé pas dans le délai d'un mois à compter de la date de mise à disposition. Si l'URSSAF Caisse nationale récusé un ou plusieurs de ces profils, le titulaire dispose de quinze jours pour désigner un remplaçant et en informer l'URSSAF Caisse nationale.

A défaut de désignation, ou si un remplaçant est récusé dans le délai d'un mois indiqué ci-dessus, l'URSSAF Caisse nationale se réserve la possibilité de recourir aux pénalités prévues dans le présent CCAP.

10.1.3.4. Protection de la main d'œuvre

Les obligations qui s'imposent au titulaire sont celles prévues par les lois et règlements relatifs à la protection de la main-d'œuvre et aux conditions de travail du pays où cette main-d'œuvre est employée.

Le titulaire dont le siège est établi en France, ou qui exécute la prestation au moyen de personnels étrangers qu'il détache sur le territoire français, est tenu au respect de la législation française (notamment des normes minimales légales en terme de durée du travail et de rémunération).

Ainsi, le nombre d'heures travaillées doit être conforme à la législation en vigueur. Les heures supplémentaires doivent être rémunérées comme telles.

Le titulaire dont l'exécution de la prestation est faite à l'étranger est tenu au respect des dispositions des huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (OIT), notamment lorsque celles-ci ne sont pas intégrées dans les lois et règlements du pays où cette main-d'œuvre est employée.

Ces huit conventions fondamentales de l'OIT sont :

- la convention sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical (C87, 1948) ;
- la convention sur le droit d'organisation et de négociation collective (C98, 1949) ;
- la convention sur le travail forcé (C29, 1930) ;
- la convention sur l'abolition du travail forcé (C105, 1957) ;
- la convention sur l'égalité de rémunération (C 100, 1951) ;
- la convention concernant la discrimination (emploi et profession, C 111, 1958) ;
- la convention sur l'âge minimum (C 138, 1973) ;
- la convention sur les pires formes de travail des enfants (C 182, 1999).

Le titulaire avise ses sous-traitants de ce que les obligations et dispositions considérées leur sont applicables et reste entièrement responsable du respect de celles-ci auprès de l'URSSAF Caisse nationale.

Ces obligations s'imposent sur toute la chaîne de sous-traitance à laquelle le titulaire du marché ferait appel.

Le titulaire doit être en mesure de justifier de ce respect en cours d'exécution du contrat, en fournissant, sur simple demande de l'URSSAF Caisse nationale, tous les justificatifs permettant de démontrer qu'il s'impose et impose à ses sous-traitants le respect des obligations et dispositions considérées.

Le titulaire s'engage sur l'ensemble des présentes dispositions auxquelles il ne peut déroger ainsi qu'à faciliter un éventuel contrôle sur sites du respect des obligations et dispositions en matière de protection et de conditions de travail de la main-d'œuvre employée, par un tiers dûment mandaté à cet effet par l'URSSAF Caisse nationale.

En cas de manquements constatés sur la protection de la main d'œuvre et des conditions de travail, l'ACOSS pourra procéder à la résiliation du contrat aux torts exclusifs du titulaire.

10.1.3.5. Protection du système d'information

Le ou les titulaires et ses sous-traitants éventuels sont tenus de respecter strictement les prescriptions et interdictions figurant dans les documents applicables au sein de l'URSSAF Caisse nationale (règlement intérieur, chartes utilisateurs / de bonnes conduites, etc.). Sont notamment visées les règles s'imposant en matière d'utilisation des ressources informatiques, de communications électroniques et téléphoniques, y compris celles qui concernent les moyens d'accès distants au système d'information de l'URSSAF Caisse nationale. Les documents applicables au sein de l'URSSAF Caisse nationale sont communiqués au titulaire à la notification du marché et ont valeur contractuelle.

Le titulaire s'engage à fournir une liste, régulièrement mise à jour, des personnels autorisés à intervenir sur le système d'information de l'URSSAF Caisse nationale ainsi que leur niveau d'habilitation (types d'accès et ressources concernées de l'URSSAF Caisse nationale).

Par ailleurs, le ou les titulaire(s) et ses (leurs) sous-traitants éventuels reconnaissent avoir connaissance des infractions définies par le code pénal sur les fraudes informatiques (loi n°2004-575 du 21 juin 2004), notamment :

- le fait d'accéder ou de se maintenir, frauduleusement, dans tout ou partie d'un système de traitement automatisé de données, et ce avec ou sans suppression ou modification des données (article 323-1 du code pénal) ;
- le fait d'entraver ou de fausser le fonctionnement d'un système de traitement automatisé des données (article 323-2 du code pénal) ;
- le fait d'introduire frauduleusement des données dans un système de traitement automatisé ou de modifier frauduleusement les données qu'il contient (article 323-3 du code pénal) ;
- le fait, sans motif légitime, d'importer, de détenir, d'offrir, de céder ou de mettre à disposition un équipement, un instrument, un programme informatique ou toute donnée conçus ou spécialement adaptés pour commettre une ou plusieurs infractions prévues par les articles 323-1 à 323-3 du code pénal ;
- la tentative d'accomplissement de ces délits (article 323-7 du code pénal) ;
- l'association ou l'entente en vue de les commettre (article 323-4 du code pénal).

D'une manière générale, le ou les titulaire(s) et ses (leurs) sous-traitants s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs adéquats et performants pour que la protection du système d'information soit assurée de façon constante, à un niveau de sécurité conforme à la législation et à l'état des technologies durant l'exécution du marché.

10.2 OBLIGATIONS DE L'URSSAF CAISSE NATIONALE

10.2.1 Information

L'URSSAF Caisse nationale s'engage à fournir dans les plus brefs délais au titulaire, tous les documents, fichiers informatiques, et informations qu'elle détient, afin de lui permettre de comprendre les prestations qu'il doit effectuer et de les exécuter conformément au délai d'exécution

10.2.2 Obligation de confidentialité

Sans préjudice des stipulations prévues à l'article 10.2.1 ci-dessus, l'URSSAF Caisse nationale s'engage à maintenir confidentiels les informations et documents remis par le titulaire et signalés comme tels par celui-ci.

L'URSSAF Caisse nationale procède au suivi et au contrôle de l'exécution des prestations.

L'URSSAF Caisse nationale peut émettre au cours de l'exécution d'une prestation, des observations ou recommandations et demander au titulaire que ces dernières soient prises en compte.

Si ce dernier refuse, il s'expose au risque d'une décision de rejet des produits remis et par conséquent à une décision de résiliation du marché.

En tout état de cause, tout ajustement demandé au titulaire par l'URSSAF Caisse nationale doit être conforme aux prescriptions contractuelles.

Lorsque les prestations sont exécutées chez le titulaire ou ses sous-traitants éventuels, l'URSSAF Caisse nationale a libre accès aux locaux de ces derniers.

11 DONNEES PERSONNELLES

En complément des stipulations du CCAG en matière de protection des données personnelles, il est précisé que l'URSSAF Caisse nationale pourra être amenée à collecter des données à caractère personnel au titre de la gestion administrative du présent Marché.

Ainsi, l'URSSAF Caisse nationale, en qualité de responsable de traitement, peut être amenée à collecter nom(s), prénom(s), fonction et adresse email professionnelle des représentants légaux du Titulaire et des interlocuteurs désignés par ce dernier pour la bonne exécution du Marché. Le Titulaire s'engage à ce titre à informer lesdites personnes du contenu du présent article.

Les données seront conservées pour la durée du marché.

La collecte desdites données est réalisée pour les besoins strictement internes de l'URSSAF Caisse nationale qui garantit au Titulaire le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur lui incombant au titre de la protection des données à caractère personnel.

En application de la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée, l'ensemble des droits des personnes concernées, dont les données sont collectées, traitées et conservées (droit d'accès, droit de rectification, droit d'effacement, droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données et droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle) doivent être exercés par ces personnes auprès du Délégué à la Protection des Données de l'URSSAF Caisse nationale, par email à l'adresse [informatiqueetlibertes.acoss@acoss.fr] ou par courrier postal à l'adresse suivante : URSSAF Caisse nationale, Informatique et Libertés, 36 rue de Valmy, 93108 Montreuil Cedex; en justifiant dans les deux cas de son identité conformément à l'article 77 du décret n°2019-536 du 29 mai 2019.

Pour toute information complémentaire ou réclamation, l'intéressé peut contacter la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

Chacune des Parties garantit à l'autre partie du respect des obligations légales et réglementaires en vigueur lui incombant au titre de la protection des données à caractère personnel notamment en matière de flux transfrontières hors de l'Union Européenne.

12 SOUS-TRAITANCE

Chaque titulaire ne peut sous-traiter tout ou partie de ses obligations au titre du présent marché qu'avec l'agrément écrit et préalable du ou des sous-traitants par l'URSSAF Caisse nationale.

Dans le cas où le titulaire sous-traiterait une partie des prestations lui incombant au titre du marché, le titulaire communique au(x) sous-traitant(s) en cause les obligations lui incombant, notamment en termes de confidentialité, et reste totalement garant et responsable vis-à-vis de l'URSSAF Caisse nationale de l'ensemble des prestations et obligations à sa charge.

13 ASSURANCE - RESPONSABILITE

Le titulaire doit être en mesure de justifier à tout moment qu'il est couvert par un contrat d'assurance au titre de la responsabilité civile découlant des articles 1240 à 1242 du Code civil ainsi qu'au titre de sa responsabilité professionnelle, en cas de dommage occasionné par l'exécution du marché

Le Titulaire doit justifier de son assurance responsabilité civile et professionnelle dans son offre puis en début de chaque année civile, par dérogation à l'article 9.2 du CCAG PI.

Les polices d'assurance du Titulaire, des sous-traitants et co-traitants, devront couvrir leur responsabilité en cas d'accident, de dommage corporel, matériel ou immatériel, de vol et de perte d'exploitation causé par l'exécution des prestations.

14 NON RENONCIATION

Le fait pour l'URSSAF Caisse nationale de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Titulaire, à une quelconque des obligations visées dans les présentes, ne saurait être interprété pour l'avenir comme une renonciation à l'obligation en cause.

15 PROPRIETE INTELLECTUELLE

Par dérogation à l'article 35 du CCAG PI, les modèles de document remis au Titulaire pour l'exécution du présent marché sont la propriété exclusive de l'Urssaf. Il ne peut en être fait exploitation ou diffusion en dehors du cadre du présent marché sauf accord expresse préalable de l'Urssaf.

16 PENALITES

Par dérogation à l'article 14 du CCAG PI, le Titulaire encourt sans mise en demeure préalable les pénalités suivantes :

16.1 En cas de retard dans le reversement mensuel de trésorerie : 0,25% de la somme HT non versée par jour calendaire de retard.

16.1.1 En cas de retard dans la production des documents, états, livrables listés dans les annexes au CCTP : 50 euros par jour calendaire de retard.

16.1.2 En cas de non-conformité (imprécisions et/ou incomplétude et/ou exhaustivité et/ou fiabilité) avec la liste impérative des rubriques prévue à l'annexe 1 au CCTP dans la production des documents, états, livrables listés dans les annexes au CCTP : 100 euros par jour calendaire de retard.

16.1.3 16.1.3 En cas de non-conformité (imprécisions et/ou incomplétude et/ou exhaustivité et/ou fiabilité) sur une sollicitation de l'URSSAF Caisse nationale pour la transmission d'éléments et/ou informations précises permettant une meilleure connaissance des immeubles/occupants et/ou permettant de mieux apprécier une problématique spécifique en prévision d'un arbitrage, et après une 1^{ère} relance restée infructueuse : 100 euros par jour calendaire de retard.

16.2 En cas d'erreur de gestion (non-conformité du dossier de candidature, non-application de la réglementation des baux, manquement dans la gestion des locataires partis, non-conformité dans la restitution du dépôt de garantie ou autre erreur de gestion constatée, non-respect des prescriptions du mandant) ayant entraîné une perte financière pour le mandant : versement au mandant de l'intégralité des sommes non versées majorées d'une indemnité forfaitaire de 4%.

16.3 En cas de difficultés lors de la transition de fin de mandat : blocage du paiement par l'URSSAF Caisse nationale de l'ensemble des honoraires du dernier trimestre (gestion, transition, technique, ...)

16.4 En cas de retard dans la désignation du remplaçant du pilote du mandat ou d'un membre de l'équipe affectée à l'exécution des prestations du marché : 200 euros par jour calendaire.

16.5 En cas de contrôle réalisé par l'URSSAF Caisse nationale révélant un défaut de qualité, une non-conformité, une défaillance dans les prestations exécutées dans les immeubles et/ou des performances non atteintes au regard des prescriptions du cahier des charges (notamment à partir des enquêtes de satisfaction réalisées auprès des locataires dont le taux de satisfaction serait inférieur à 80%, dès lors que 20% des locataires de l'immeuble ont répondu à l'enquête de satisfaction en application de l'article 2.7.4 du CCTP) :

⇒ déduction de 5% du montant annuel des honoraires de gestion sur l'immeuble concerné pour l'année N

17 CESSION

Dans le cas où les activités d'une des parties seraient cédées à une autre personne morale à la suite d'une fusion, d'une cession, ou d'une restructuration, le transfert du marché de l'une des parties à cette autre personne morale sera possible dans les mêmes conditions d'exécution.

A ce titre, l'ensemble des dispositions du présent marché s'appliquera au bénéficiaire de la cession.

La conclusion d'un avenant de transfert concrétisera l'accord des parties quant à la poursuite de l'exécution du marché par une nouvelle personne morale.

L'ACOSS est en droit de refuser le changement de titulaire, lequel par ailleurs ne doit pas avoir fait l'objet de l'une des interdictions prévues aux articles L. 2141-1 à L. 2141-5 du Code de la commande publique.

18 CHANGEMENT DE SITUATION DU TITULAIRE

Tout changement de raison sociale ou dénomination sociale, de siège social, de domicile, ou de compte à créditer doit être notifié à l'Urssaf Caisse nationale par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception.

Cette notification doit être appuyée du nouveau RIB original faisant apparaître les codes BIC/IBAN, et, selon les cas, soit d'un exemplaire du journal d'annonces légales relatant la décision de l'Assemblée Générale de la Société, soit d'une copie certifiée conforme de l'extrait du journal d'annonces légales.

19 RESILIATION

19.1 RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

L'URSSAF Caisse nationale peut mettre fin, à tout moment, à l'exécution des prestations pour un motif d'intérêt général.

L'URSSAF Caisse nationale peut ainsi résilier le marché sans faute du titulaire. Elle fournira au titulaire à sa demande une attestation de « résiliation hors faute ».

Par dérogation à l'article 40 du CCAG PI, le titulaire sera indemnisé dans les conditions suivantes :

- ☞ Débit du titulaire : le montant des pénalités
- ☞ Crédit du titulaire :
 - paiement des prestations exécutées y compris les intérêts moratoires – sur justificatif
 - dépenses engagées et non amorties ou qui ne pourront pas l'être par le titulaire, en vue de l'exécution de prestations qui n'ont pas été fournies à l'URSSAF Caisse nationale– sur justificatif

Aucune indemnité de résiliation ne sera due.

19.2 RESILIATION POUR MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Outre les clauses de résiliation prévues à l'article 39 du CCAG-PI, l'ACOSS se réserve le droit de prononcer la résiliation du marché, après mise en demeure, sans que le titulaire puisse prétendre à indemnité, dans les cas suivants :

1. en cas de non-respect par le ou les titulaire(s) des obligations de confidentialité et liées aux données à caractère personnel, tel que prévu aux articles 10.1.2 et 11 du présent marché ;
2. En cas de refus du paiement des pénalités visées à l'article 17 du présent marché ;
3. Dans les conditions visées à l'article L. 8222-6 du code du travail, après mise en demeure restée infructueuse, le marché peut être résilié aux torts du titulaire sans que celui-ci puisse prétendre à indemnité, et le cas échéant, avec exécution des prestations à ses frais et risques, lorsqu'il a contrevenu à l'article D. 8222-5 du code du travail. La mise en demeure doit être notifiée par écrit et assortie d'un délai. A défaut d'indication de délai, le titulaire défaillant dispose d'un mois à compter de la notification de la mise en demeure pour satisfaire aux obligations de celle-ci ou pour présenter ses observations.
4. D'une manière générale, en cas de fautes et/ou de retards répétés du titulaire, qui rendraient impossible la poursuite des relations contractuelles avec le titulaire

La résiliation ne pourra être prononcée si les fautes et/ou retards constatés résultent d'un cas de force majeure ou si le ou les titulaire(s) remplace tout ou partie des outils défaillants par des outils présentant des fonctionnalités au moins équivalentes. Les frais d'échange (livraison, installation) avec les outils définitifs restent à la charge du titulaire.

19.3 EXECUTION DE LA PRESTATION AUX FRAIS ET RISQUES

La résiliation du marché pourra également être prononcée aux frais et risques du Titulaire, conformément à l'article 27 du CCAG PI.

20 FORCE MAJEURE

La responsabilité de l'une ou l'autre des parties ne pourra être recherchée si l'exécution du marché est retardée ou empêchée en raison d'un cas de force majeure.

La force majeure s'entend de tout événement extérieur à la Partie affectée présentant à la fois un caractère imprévisible et insurmontable, qui empêche le Titulaire ou l'URSSAF Caisse nationale d'exécuter tout ou partie des obligations mises à sa charge par le marché.

L'URSSAF Caisse nationale ou le Titulaire entendant invoquer un cas de force majeure, devra sous peine de ne pouvoir s'en prévaloir, informer l'autre partie dans un délai de cinq jours ouvrés suivant la survenance de cet événement, en justifiant son caractère imprévisible, insurmontable et extérieur, le mettant dans l'impossibilité de respecter ses obligations, en indiquant les dispositions prises, qu'il compte prendre ou qu'il estimerait nécessaire de prendre

alors qu'il est dans l'impossibilité de le faire par lui-même, ainsi que la durée prévisible de la force majeure.

Dans tous les cas, la Partie empêchée devra faire ce qui est en son pouvoir pour limiter la durée et les effets de la force majeure.

En cas de prolongation de cet événement au-delà de trois mois, le marché pourra être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception, sauf accord des parties.

21 PIECES A PRODUIRE PAR LE TITULAIRE

Le titulaire s'engage à fournir tous les 6 mois à compter de la notification et jusqu'à la fin de l'exécution de celui-ci, les pièces et attestations sur l'honneur prévues à l'article D 8222-5 ou D 8222-7 du code du travail.

Les pièces et attestations mentionnées ci-dessus sont déposées par le titulaire sur la plateforme en ligne mise à disposition, gratuitement, par le titulaire, à l'adresse suivante :

<https://www.e-attestations.com>

22 DIFFERENDS

Par dérogation à l'article 43 du CCAG PI, tout différend entre le Titulaire et l'URSSAF Caisse nationale doit faire l'objet de la part du titulaire d'une lettre de réclamation exposant les motifs détaillés de son désaccord et indiquant, le cas échéant, le montant des sommes réclamées. Cette lettre doit être communiquée à l'URSSAF Caisse nationale dans un délai de 30 jours courant à compter du jour où le différend est apparu, sous peine de forclusion.

L'URSSAF Caisse nationale dispose d'un délai de deux (2) mois courant à compter de la réception de la lettre de réclamation pour notifier sa décision. L'absence de décision dans ce délai vaut rejet implicite de la réclamation.

Le tribunal compétent est le tribunal de grande instance territorialement compétent.

Les renseignements concernant l'introduction d'un recours peuvent être obtenus auprès du greffe du tribunal de grande instance territorialement compétent.

23 CONFLIT D'INTERETS

Au sens de la réglementation applicable en matière de marchés publics, le conflit d'intérêts est défini comme « toute situation dans laquelle une personne qui participe au déroulement de la procédure de passation du marché public ou est susceptible d'en influencer l'issue a, directement ou indirectement, un intérêt financier, économique ou tout autre intérêt personnel qui pourrait compromettre son impartialité ou son indépendance dans le cadre de la procédure de passation du marché public ».

Le TITULAIRE s'engage à maintenir, en toutes circonstances, son indépendance dans l'accomplissement de sa mission.

Si le TITULAIRE constate que l'exercice d'une mission est susceptible de le placer dans une situation de conflit d'intérêts, il doit en informer sans délai l'ACOSS.

Au regard de la situation qui lui a été rapportée, l'ACOSS peut décider de retirer temporairement ou définitivement la mission litigieuse au TITULAIRE, sans indemnité.

En cas de cotraitance, la mission peut être répartie entre le ou les autres(s) cotraitant(s), de sorte que le(s) cotraitant(s) placé(s) dans une situation de conflits d'intérêts ou de risque de conflit d'intérêts soit(en)t exclu(s) de la mission litigieuse.

Le titulaire s'engage à faire respecter ces stipulations non seulement à ses salariés mais également à tout sous-traitant auquel il pourrait avoir recours pour l'exécution du présent marché.

Toute situation de conflit d'intérêts ou de risque de conflit d'intérêts non déclarée peut emporter la résiliation du marché, sans mise en demeure préalable et sans indemnité.

24 DEROGATIONS

Articles du CCAG-PI auxquels il est dérogé	Articles du CCAP par lesquels sont introduites ces dérogations	Objet
4.1	2	Documents contractuels
3.4.3	5	Désignation des interlocuteurs du marché
28	7	Surveillance et opération de vérification
11.1	8.1	Avance
11	8.3	Règlement du marché
9.2	13	Assurance- responsabilité
35	15	Propriété intellectuelle
14	16	Pénalités
40	19	Résiliation
43	22	Différends