



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DE
LOCAUX AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS POUR L'EXERCICE DE
SA COMPETENCE TOURISME – SITE PORT BOINOT –
BATIMENT SECHOIR**

niort agglo
Agglomération du Niortais

ENTRE les soussignés :

La Ville de NIORT, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 26 mai 2020, et conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ci-après dénommée la « Ville de Niort » ou le « propriétaire » d'une part,

ET

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par Claude BOISSON, Vice-Président en exercice agissant en vertu d'une délibération de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 29 juin 2021,

ci-après dénommée « l'occupant », d'autre part,

Préambule,

La Ville de Niort a initié un vaste projet de réhabilitation des anciennes usines Boinot, ensemble architectural implanté au cœur du système hydraulique contrôlant le cours de la Sèvre Niortaise en cœur de Ville.

La destination de ce site s'est progressivement affirmée vers une offre de services en lien avec la culture, les activités de loisirs, le tourisme et le patrimoine.

Ce secteur de compétence relève pour partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX MUNICIPAUX MIS A DISPOSITION

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble immobilier classé dans son domaine public dénommé PORT BOINOT, situé 1 rue de la Chamoiserie et cadastré section BH n° 948.

L'occupant bénéficiera des locaux privatifs suivants :

Au RDC du bâtiment SECHOIR :

- Un espace privatif au sein de l'espace libre de 24,94 m² dénommé privatif 1.

Au 2^{ème} étage du bâtiment SECHOIR :

- Un bureau d'une surface de 12,7 m² identifié bureau au plan annexé.

Soit une superficie privative totale de 37,64 m² selon plan annexé.

L'occupant bénéficiera de l'accès et usage des espaces mutualisés suivants :

Au RDC du bâtiment SECHOIR :

- Un espace d'exposition d'une surface de 224,06 m² dénommé espace libre selon plan ci-annexé.
- Un espace d'accueil d'une surface de 10,4 m² dénommé accueil Séchoir selon plan ci-annexé.
- Un espace vestiaire et stockage de 11,1m² dénommé vestiaire et stockage selon plan ci-annexé.
- Un local de stockage de 5,4 m² dénommé local vacant selon plan ci annexé.

Soit une superficie mutualisée de 250,96 m² selon plan annexé.

L'occupant ou sous occupant pourra utiliser les espaces communs du bâtiment SECHOIR tels les dégagements, les sanitaires, les cages d'escalier et l'ascenseur selon détails plans annexés.

L'occupant déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

ARTICLE 2 : DESTINATION ET SOUS OCCUPATION DES LOCAUX

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour l'exercice de sa compétence tourisme. A ce titre, ils pourront être occupés par ses services ou tout sous occupant sous convention avec lui dans le cadre de l'exercice de cette compétence. Si tel est le cas, une copie de la convention couvrant la sous occupation sera communiquée au propriétaire.

Toute modification de la répartition des locaux implique l'accord exprès et préalable de la Ville de Niort et entraînera une modification de la présente convention par voie d'avenant en cas de modification de la surface totale affectée.

ARTICLE 3 : SERVICES MUNICIPAUX REFERENTS GESTIONNAIRES

Les services municipaux référents et interlocuteurs du preneur sont :

- le service Gestion du Patrimoine de la Direction Patrimoine et Moyens pour les relations contractuelles, la facturation et les gros travaux.
- Le service Conduite d'Opération et Maîtrise d'Œuvre de la Direction Patrimoine et Moyens pour le suivi des travaux liés à la mise en jeu des garanties contractuelles de parfait achèvement, biennale de bon fonctionnement des équipements techniques, et décennale s'agissant d'un bâtiment livré neuf.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCCUPATION, ENTRETIEN, TRAVAUX ET SECURITE

La Ville de NIORT assurera les gros travaux incombant au propriétaire, tels que définis par l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil, afin que ceux-ci soient en état d'être utilisés en toute sécurité.

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 – article 1 énumère les travaux de menu entretien et les réparations locatives qui sont à la charge du locataire occupant.

Toutefois, compte tenu de la configuration, de la technicité du site et au regard de son mode de gestion, le propriétaire conserve l'entretien et les réparations locatives ainsi que toutes les maintenances et contrôles réglementaires (chaudière, alarme incendie, extincteurs, détection anti-intrusion, ascenseur etc.).

En cas de sinistre constaté même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, il avisera dès qu'il en aura connaissance le service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort, l'occupant devra obligatoirement informer le service gestionnaire qui diligentera, en fonction de la situation, soit ses services, soit une entreprise compétente.

L'occupant ou son sous occupant n'entreprendra pas de travaux de transformation ni d'amélioration, tels que percement de murs et établissement de cloisons, sans accord exprès, préalable et écrit de la Ville de Niort.

L'occupant ou son sous occupant n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammables dans et autour des lieux attribués.

L'occupant ou son sous occupant s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soit troublé en aucune manière par son fait, celui de ses adhérents, de ses membres ou des personnes qu'il emploie à son service ou les tiers qui seront amenés à fréquenter les lieux occupés.

L'occupant ou son sous occupant souffrira quelque gêne que lui causent les réparations, reconstruction, etc. qui seront exécutées dans l'immeuble sans pouvoir demander une indemnité, quelle qu'en soient l'importance et la durée sous réserve en application de l'article 1724 du Code Civil, que cette dernière n'excède pas vingt et un jours.

Toutefois, si pendant la durée de la présente convention d'occupation du domaine public, la chose mise à disposition venait à être détruite en totalité par cas fortuit, le conventionnement est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, l'occupant peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix, ou la résiliation même du conventionnement. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

L'occupant ou son sous occupant se conformera aux règles de sécurité et aux règlements intérieurs qui lui seront communiqués.

Il n'est autorisé à aucun stationnement de véhicule sur site, seul les arrêts pour déchargements livraisons d'éléments lourds selon protocole du règlement intérieur sont autorisés en pieds d'immeuble en co activité et process adapté à la présence de public piétonnier. Le preneur se référera toutefois au règlement, actuel ou à venir, en vigueur en la matière.

ARTICLE 5 : OUVERTURE DU SITE ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Il sera remis à l'occupant des clés et badges d'accès des locaux privatifs à son entrée dans les lieux à tout moment.

Toutes pertes de clés ou badges et modifications de serrure lui incombant pourra être refacturées à l'occupant ou sous occupant par la Ville de Niort par titre de recettes dans le cas où le preneur solliciterait ce type de prestations auprès du propriétaire.

Les clés ou badges remis à l'occupant ou à son représentant devront être restituées à son départ des lieux.

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LIEUX

Il sera établi un état des lieux contradictoire dans les deux semaines consécutives à l'entrée de l'occupant ou sous occupant dans les locaux.

Au plus tard, le jour de l'expiration de la mise à disposition, il sera procédé en la présence de l'occupant à l'état des lieux de sortie. A cette occasion, il remettra les clés des lieux mis à disposition au propriétaire.

L'occupant ou sous occupant devra laisser la Ville de NIORT, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par elle, pénétrer dans les lieux occupés pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble sous réserve d'en avoir été informé préalablement, sauf cas d'urgence ou de force majeure.

ARTICLE 7 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE

Le bâtiment SECHOIR est classé comme établissement recevant du public de type W et Y de 4^{ème} catégorie permettant un effectif total de personnes accueillies dans les locaux de 204 personnes se décomposant comme suit : 184 personnes pour le public (décomposé comme suit : 60 au RDC et 124 dans les étages), 20 pour le personnel. L'occupant ou sous occupant, est informé des dites dispositions de sécurité et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement désigné.

Il appartient à l'occupant de diligenter la ou les commissions de sécurité initiale ou périodique en application de la réglementation en vigueur dans le cadre de l'exploitation faite des locaux.

ARTICLE 8 : REDEVANCE D'OCCUPATION

La mise à disposition temporaire des locaux à usage privatif est réalisée à titre onéreux pour un montant de redevance à hauteur de 7,5 €/m²/mois soit un total de **3 387,60 €/an**.

La mise à disposition des espaces mutualisés est réalisée à titre gracieux s'agissant d'une collectivité territoriale dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

La redevance sera perçue semestriellement à terme à échoir le 15 janvier et 15 juin de chaque année. Une proratisation sera effectuée quant à l'occupation réelle selon date d'entrée et sortie.

ARTICLE 9 : CHARGES ET TAXES

Une refacturation par la Ville de Niort des charges d'exploitation de l'immeuble est prévue pour les surfaces privatives occupées selon la clé de répartition suivante :

| |
|--|
| Surface privative occupée (37,64 m ²) / Surface totale (1089 m ²) X 1000 |
|--|

La part des charges refacturées par le propriétaire la Ville de Niort au titre du présent conventionnement est donc de **34,56 millièmes**.

La part des charges refacturées par le propriétaire la Ville de Niort au titre des espaces mutualisés est déjà couverte par un conventionnement spécifique en cours (convention de mise à disposition des locaux CIAP).

Les prestations d'entretien et de fonctionnement prises en compte au titre de la refacturation sont définies comme suit :

- La maintenance et contrôles réglementaires alarme incendie, désenfumage et extincteurs
- La maintenance et contrôles réglementaires
- Les contrôles périodiques gaz, installations électriques et moyens de secours
- Les consommations et abonnements d'énergie et fluides (gaz, eau, assainissement, électricité)
- La maintenance des installations de chauffage/rafraichissement, de ventilation et équipements techniques de l'immeuble
- La maintenance du contrôle d'accès et anti-intrusion
- L'entretien régie ou entreprise sur les parties communes et espaces mutualisés (réparations locatives)
- Prestation de ménage et d'entretien vitrerie intérieure/extérieure si réalisé par le propriétaire
- La taxe foncière
- La redevance des ordures ménagères

La liste des charges citées ci-dessus n'est pas exhaustive et pourra évoluer dans le temps tant au niveau d'un ajout que d'un retrait, afin de tenir compte des spécificités du bâtiment et des attentes des occupants.

Le recouvrement des charges sera perçu semestriellement à terme échu au mois de juillet de l'année N pour le premier semestre, et le mois de janvier N+1 pour le second semestre de l'année N. Une proratisation sera effectuée quant à l'occupation réelle selon date d'entrée et sortie.

ARTICLE 10 : DUREE ET RECONDUCTION

La présente convention d'occupation du domaine public est établie à titre précaire et révocable pour une durée de 18 mois à compter du 1^{er} Juillet 2021. Il n'est pas prévu de reconduction tacite.

ARTICLE 11 : RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'occupant par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à la Ville de Niort et moyennant un préavis de 3 mois.

La présente convention sera résiliée par la Ville de Niort immédiatement et sans indemnité en cas d'inexécution fautive de l'une quelconque des clauses de la présente convention et ce, un mois après sommation à exécuter en conformité du présent contrat, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception restée sans réponse.

La Ville de Niort, ce que l'occupant s'engage et accepte, pourra mettre fin à tout moment pour des motifs d'intérêt général au présent contrat et à son droit d'occupation du domaine public.

Cette résiliation sera prononcée par la Ville de Niort et notifiée au preneur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception avec un préavis de 6 mois.

ARTICLE 12 : ASSURANCE

La Ville de Niort, propriétaire, assure l'immeuble sachant que le contrat ne comporte pas de clause de renonciation à recours contre l'occupant.

L'occupant et tout sous occupant doit s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable pour les risques découlant de son occupation et le recours des voisins et des tiers. Il acquittera la prime correspondante à la date prévue. Il produira la police d'assurance ainsi souscrite dès son entrée dans les lieux au service Gestion du Patrimoine, et devra être à même de produire à tout moment la quittance de la prime en cours. En outre, il sera prévu dans la police d'assurance une clause aux termes de laquelle l'assureur s'engage à prévenir le propriétaire de toute résiliation pour quelque cause que ce soit et ce, dans un délai de quinze jours.

Plus précisément, il s'assurera contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, inondations et le dégât des eaux. Il assurera également le recours des voisins, de tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, l'occupant et tout sous occupant s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

En cas de sinistre, il est tenu d'avertir immédiatement le propriétaire, sous peine de demeurer responsable du dommage qui n'aurait pu, par la suite de l'omission ou du retard dans la déclaration, être pris en charge par la compagnie d'assurance du concédant.

ARTICLE 13 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

Le preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que la Ville de NIORT puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc. causés par lui, les personnes sous sa responsabilité ou par des appareils lui appartenant.

ARTICLE 14 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, dite loi « risques », a instauré dans son article 77 l'obligation pour le propriétaire d'un bien immobilier d'informer le locataire de l'existence de risques naturels ou technologiques majeurs sur le territoire de la commune où se situe le bien et si le bien se trouve dans une zone à risques.

Un état des risques naturels et technologiques majeurs accompagné d'un dossier complet d'information sur la situation du bien au regard desdits risques applicables sur le territoire de Niort est annexé à la présente convention.

ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

A défaut d'accord amiable dans un délai d'un mois à compter de la survenance de tout litige qui pourrait s'élever à propos de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, celui-ci sera porté à l'initiative de la partie la plus diligente devant le Tribunal Administratif du lieu de situation des locaux.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux, le

| | |
|--|---|
| <p>Pour le Maire de Niort Et par Délégation L'Adjoint délégué</p> <p>Elmano MARTINS</p> | <p>Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais Le Vice-Président,</p> <p>Claude BOISSON</p> |
|--|---|