



CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE

**PUBLIC
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'OCCUPANT**

ENTRE les soussignés

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une Délibération du Conseil Municipal du 2 octobre 2023 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

XXX, représentée par Madame / Monsieur, sa / son Gérant(e), ci-après dénommé l'occupant,

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

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – DESCRIPTION DE LA PROPRIETE COMMUNALE

La Ville de Niort met à disposition de l'occupant un local de type commerce dénommé « cellule commerciale 10-12 rue Brisson », situé au n° 10-12 de la rue Brisson à Niort et intégré à la propriété municipale dite « Les Halles de Niort ».

Le local se décompose comme suit :

- une pièce principale, une réserve avec des sanitaires, le tout pour une surface totale de 32.82m².

Les lieux sont alimentés en eau et électricité.

ARTICLE 2 – DESTINATION DE LA PROPRIETE COMMUNALE

Ce local est mis à disposition de l'occupant afin qu'il puisse y installer son activité de XX

Toute autre utilisation du local à une autre destination par l'occupant ou son personnel est strictement interdite.

L'occupant est uniquement autorisé à vendre les produits décrits et présentés en détail dans son offre de candidature.

L'occupant devra expressément demander l'accord de la ville de Niort en cas de changement de destination ou de nouvelle affectation du présent local objet de la convention. En cas d'obtention, la modification d'affectation se fera par avenant à la présente convention.

Toute sous location est interdite par l'occupant, la présente occupation étant strictement personnelle.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX ET EQUIPEMENT DE LA PROPRIETE COMMUNALE

Il sera réalisé un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie des lieux de l'occupant. L'état des lieux établi entre la Ville de Niort et l'occupant sera annexé à la présente convention.

Le local est pris en l'état.

En fin d'occupation, l'occupant devra rendre le local en bon état d'entretien et de réparations.

Le local est livré avec les équipements suivants

- distribution électrique ;
- distribution plomberie et sanitaire (réservation arrivée eau et évacuation) ;
- fourniture et pose ventilation ;
- fourniture et pose du support de l'enseigne drapeau ;
- support d'enseigne ;
- .

Les équipements suivants sont à la charge de l'occupant :

- les aménagements intérieurs ;
- les éléments sanitaires (bloc WC et lave-mains) et leur pose ;
- pose de radiateurs électriques ;
- bloc de ventilation
- obtention des autorisations administratives pour l'ouverture au public.

Il est expressément convenu entre les parties que les travaux réalisés par l'occupant attachés au local (électricité et sol notamment) resteront la pleine et entière propriété de la Ville de Niort à la date de son départ.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES PARTIES

A. CONDITIONS D'OCCUPATION

L'occupant veille à ce que le local soit maintenu en bon état de propreté et avisera immédiatement les services de la ville en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât immédiatement apparent, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'occupant s'engage à effectuer les travaux de menu entretien et les réparations locatives, conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987 – article 1. Toutes détériorations qui pourraient intervenir, si elles sont le fait de l'occupant, de ses agents et salariés, de ses fournisseurs et/ou de ses clients, devront être immédiatement réparées, aux frais exclusifs de l'occupant et signalés au propriétaire par écrit.

L'occupant doit signaler immédiatement aux services de la ville de Niort, les fuites d'eau, courts-circuits et d'une manière générale, tous incidents pouvant mettre en péril le local. Il s'oblige à prendre en temps opportun toutes mesures utiles pour empêcher les dégâts.

L'occupant n'entreprendra pas de travaux de transformations telles que percement de murs, de cloisons ou planchers, sans consentement exprès et écrit du propriétaire.

L'occupant sera seul responsable envers la ville de Niort des dommages causés par ses salariés, ses fournisseurs et ses clients au local.

L'occupant soumettra tout projet d'agencement (intérieur et extérieur) au propriétaire avant réalisation.

La présente convention est établie à titre personnel et non cessible. Toute sous location est strictement interdite.

B. REPARATIONS ET TRAVAUX DANS LE LOCAL

La Ville de Niort assurera les gros travaux incombant au propriétaire tel que définis par l'article 1720 du code civil.

L'occupant souffrira quelque gêne que lui causent les réparations, reconstruction, etc...., qui seront exécutées dans le local sans pouvoir demander une indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

L'occupant n'entreprendra pas de travaux de transformations telles que percement de murs, de cloisons ou planchers, sans consentement exprès et écrit du propriétaire.

Tout aménagement intérieur nécessite le dépôt d'une demande d'autorisation au titre de la sécurité et l'accessibilité des établissements recevant du public auprès de la Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine de la Mairie de Niort.

Tous les travaux de modification de l'aspect du local (façade, vitrine, enseigne sont soumis à autorisation spéciale). L'occupant déposera les dossiers nécessaires auprès de la Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine de la Mairie de Niort.

C. CONDITIONS SPECIFIQUES A L'ACTIVITE

Les lieux, objet de la présente convention, devront satisfaire aux normes prévues par la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

L'occupant assume notamment la mise en place et la maintenance des extincteurs incendie et de toutes autres maintenances, actuelles et à venir, liées à son activité. L'occupant devra supporter directement la prise en charge financière et la réalisation d'un contrôle de la conformité de l'installation électrique par un bureau de contrôle agréé selon périodicité réglementaire.

Il doit permettre aux agents de la Ville de Niort d'effectuer toutes visites qu'ils jugent nécessaires pour l'entretien du bâtiment.

L'occupant demeure responsable de tout l'entretien pour le local dont il a l'exploitation.

L'occupant devra jouir des lieux en bon père de famille, et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux usagers des Halles et de la rue Brisson. Notamment, il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité.

L'occupant doit le respect du règlement de l'occupation du domaine public, de la charte de qualité urbaine, et de la charte de vie nocturne au titre de l'exploitation des lieux.

L'occupant ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises ou équipements présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

L'occupation du domaine public sur la rue Brisson devant la cellule commerciale est autorisée pour des objets de type présentoirs et dans la limite de ne gêner aucunement la circulation des usagers. L'occupant s'engage alors à s'acquitter, en cas d'occupation d'un espace devant la cellule commerciale, de la redevance d'occupation du domaine public qui fera l'objet d'un arrêté séparé de la présente conformément à une tarification votée chaque année en Conseil Municipal

ARTICLE 5 – ASSURANCE ET MESURE DE SECURITE

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 doit s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable pour les risques découlant de son occupation et le recours à 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, et devra être à même de produire à tout moment la quittance de prime. 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 et le dégât des eaux. Il assurera également le recours des voisins, de tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, l'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.

Tout aménagement intérieur nécessitera le dépôt d'une demande d'autorisation au titre de la sécurité et l'accessibilité des établissements recevant du public auprès de la Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine de la Mairie de Niort. L'occupant s'engage ainsi et cela de façon express, à déposer dans tous les cas une demande d'autorisation de travaux auprès du service concerné afin de faire valider son aménagement intérieur.

ARTICLE 6 – REDEVANCE D'OCCUPATION

L'occupant est assujéti au versement d'une redevance d'occupation dont le montant sera calculé conformément aux tarifs applicables à l'occupant suivant la délibération votée chaque année par le Conseil Municipal. A titre d'information la valeur pour l'année 2024 est de 8.50 €/m²/mois.

1. MODALITES DE REGLEMENT

La redevance d'occupation sera payable par mois civil et à terme à échoir à la caisse de la Trésorerie, centre des Finances Publiques située 220 rue de Strasbourg à Niort suivant émission de titres de recettes établis par la ville de Niort à l'appui de la présente convention.

2. ADRESSAGE

Les avis de sommes à payer et documents justificatifs des charges seront envoyés à l'adresse suivante :

ARTICLE 7 – CHARGES ET TAXES

1. CHARGES

Les charges de consommations d'énergies / fluides et maintenances sont du ressort de l'occupant. L'ouverture des compteurs d'eau et assainissement, d'électricité, de téléphone et d'alarme anti-intrusion est donc à la charge de l'occupant.

2. TAXES

L'occupant sera redevable de toutes les taxes, actuelles et à venir, normalement à la charge du locataire telle que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. La Ville de Niort, propriétaire du local, est destinataire de cette taxe qu'elle refacturera à l'occupant.

L'occupant supportera également tous les impôts, taxes et redevance en lien avec son activité.

ARTICLE 8 – OUVERTURE AU PUBLIC

L'occupant dispose, dans le cadre des lois et règlements en vigueur, de l'entière liberté d'accueillir sa clientèle, aucune exclusivité ni priorité n'étant applicable.

Il est clairement établi que l'occupant respectera toutes les conditions et mesures applicables à ce type d'établissement recevant du public qui lui seront transmis.

Les plages d'ouverture conforme à l'offre de candidature produite est a minima de XXX:

ARTICLE 9 – DUREE

La présente convention est conclue à titre précaire et révocable pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2025. La convention est non reconductible.

Une remise en publicité sous forme d'appel à projet sera réalisée par la ville de Niort dans les 6 mois précédents l'échéance de la convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée 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 de l'une quelconque des clauses de la présente convention et ce, un mois après sommation à l'exécuter en conformité du présent contrat, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception sous préavis de 3 mois.

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. En cas notamment de travaux sur le site des halles nécessitant la libération des locaux. Cette résiliation sera prononcée par la Ville de Niort et notifiée à l'occupant par lettre recommandée avec accusée de réception avec un préavis de 6 mois.

Dans ce cas, l'occupant reçoit une indemnité égale au montant hors taxes des dépenses exposées par lui pour la réalisation de son installation subsistant à la date de la résiliation, déduction faite de l'amortissement. La durée de l'amortissement pour le calcul de l'indemnité ne pourra en aucun cas excéder celle prévue par la présente convention. Sur ce dernier point, cette indemnité sera versée par la Ville de Niort à la personne ayant réalisée les investissements à l'intérieur du local. Si les travaux ou frais d'installation sont antérieurs au conventionnement en cours, aucune indemnité ne sera due les frais engagés étant réputés amortis.

Au cas où la résiliation étant acquise, l'occupant ne partirait pas dans le délai fixé, le propriétaire pourra procéder ou faire procéder à son expulsion, sans que l'exécution postérieure de clauses non observées de la présente convention puisse faire l'effet des mesures prévues ci-dessus.

En conséquence, tout litige qui ne pourra pas être réglé à l'amiable entre les parties sera porté devant le tribunal administratif, seul compétent.

ARTICLE 11 – PROPRIETE COMMERCIALE

Le présent contrat portant occupation du domaine public, l'exploitant ne peut pas se prévaloir des dispositions en vigueur ou à intervenir fixées par les textes relatifs à la propriété commerciale. Les dispositions relatives aux baux commerciaux issues du code du commerce ne sont pas ainsi applicables en l'espèce. A ce titre, la présente convention ne constitue pas un bail commercial.

ARTICLE 12 – 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.

Conformément à cette loi, et en application de l'arrêté préfectoral n°37 du 4 avril 2011, un dossier complet d'information sur la situation du bien au regard du Plan de Prévention de Risques Inondations (PPRI) applicable sur le territoire de Niort et approuvé le 3 juillet 1998 puis le 3 décembre 2007 est annexé à la présente convention.

ARTICLE 13 : REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges relatifs à la présente Convention seront soumis au Tribunal Administratif territorialement compétent.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de Domicile à la Mairie de Niort.

Fait en 2 exemplaires à Niort, le

Pour Le Maire de Niort et par délégation L'Adjoint Délégué Elmano MARTINS	L'occupant
--	------------