

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 21 MARS 2022

Délibération n° D-2022-96

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 15/03/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 28/03/2022

Convention précaire et révocable de mise à disposition de
locaux - 2 rue Brisson - Communauté d'Agglomération du
Niortais

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

Direction Patrimoine et Moyens

Convention précaire et révocable de mise à disposition de locaux - 2 rue Brisson - Communauté d'Agglomération du Niortais

Monsieur Romain DUPEYROU, Conseiller municipal expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Communauté d'Agglomération du Niortais a en projet la création d'un office du commerce. Sa vocation est de concourir à dynamiser le commerce de proximité des centres-villes et centres-bourgs tels que définis dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). A ce titre, la mission Commerce de Niort Agglo souhaite déployer un lieu-totem, en cœur d'agglomération, afin de proposer ses services au plus près des commerçants installés ou en cours d'installation.

Ce lieu doit regrouper régulièrement les commerçants pour des échanges ou des ateliers d'information. Il permet également de tenir des permanences pour les interlocuteurs institutionnels des commerçants (Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine (DRAU) de la Ville, Chambres consulaires,...). Il a aussi pour vocation d'être partiellement sous loué (pour 30 m²) pour des actions de promotion commerciales individuelles dans un espace « boutique ».

Pour remplir au mieux ces missions, il est nécessaire de positionner celui-ci dans un lieu facilement identifiable, au cœur du commerce de proximité de centre-ville.

La Ville de Niort est propriétaire d'un local vacant de 120 m² dans son domaine public, au 2 rue Brisson, qui correspond aux critères de recherche.

Il est proposé de conclure une convention d'occupation précaire et révocable pour la mise à disposition de ce local auprès de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

S'agissant d'une mise à disposition avec sous location commerciale pour 30 m² la nature ne peut être qu'à titre onéreux selon le tarif municipal en vigueur sur cette surface. L'ensemble des charges, impôts et taxes liés à l'occupation seront pris en charge par la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de mise à disposition précaire et révocable, des locaux sis 2 rue Brisson à Niort au profit de la Communauté d'Agglomération du Niortais ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Maire de Niort

Signé

Jérôme BALOGÉ



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE
DE LOCAUX AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS POUR L'EXERCICE
DE SA COMPETENCE COMMERCE –
2 Bis RUE BRISSON**

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 21 mars 2022,

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

ET

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par Romain DUPEYROU, Vice-Président en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération en date du 11 avril 2022,

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

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DES LOCAUX MUNICIPAUX MIS A DISPOSITION

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble immobilier classé dans son domaine public dénommé « Les Halles de Niort », situé Rue Brisson et cadastré section BO n° 1 à 14.

L'occupant bénéficiera des locaux privatifs à usage de bureau et de commerce situé aux numéros 2, 2bis et 2ter de la rue Brisson à Niort.

Le local se décompose comme suit :

- Un espace accueil, information, boutique (30 m²), bureau, un local de stockage, sanitaires d'une superficie totale de 120 m².

Les lieux sont alimentés en eau et électricité.

ARTICLE 2 : DESTINATION ET SOUS OCCUPATION DES LOCAUX

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant au titre de l'exercice de sa compétence commerce et pour l'exploitation d'une boutique. A ce titre, ils pourront être occupés pour des activités administratives ou tout sous occupant sous convention avec lui dans le cadre de l'exercice de cette compétence. Si tels est le cas, une copie de la convention couvrant la sous occupation pourra être communiqué au propriétaire sur simple demande.

Toute affectation des locaux par l'occupant à une autre destination nécessite l'accord préalable de la Ville de Niort.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'OCCUPATION, ENTRETIEN, TRAVAUX ET SECURITE

La Ville de Niort assurera les gros travaux incombant au propriétaire tel 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.

En cas de sinistre constaté même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, il avisera dès qu'il en aura connaissance le service gestionnaire 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. . Accord étant déjà réalisé pour les travaux de cloisonnement entre l'espace bureau et boutique avant mise en service.

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 ou la résiliation 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.

ARTICLE 4 : OUVERTURE DU SITE ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Il sera remis à l'occupant des clés des locaux à son entrée dans les lieux.

Toutes pertes de clés 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 remises à l'occupant ou à son représentant devront être restituées à son départ des lieux.

L'occupant est autorisé à mettre en place une serrure sous son propre organigramme, il devra alors remettre la serrure d'origine à son départ des lieux.

ARTICLE 5 : 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 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 6 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE

Le local est classé comme établissement recevant du public de type M de 5^{ème} catégorie.

L'établissement doit être doté d'un équipement d'alarme de type 4 minimum et de moyens d'extinctions adapté aux risques encourus.

L'occupant accepte la charge de responsable unique de sécurité du local précité. Il gère et doit faire vivre le registre de sécurité.

L'occupant s'engage à respecter et à se conformer aux textes en vigueur quant à la sécurité de son personnel, tant salarié que bénévole

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.

ARTICLE 7 : REDEVANCE D'OCCUPATION

L'occupant est assujéti au versement d'une redevance d'occupation sur la partie commerciale (30m2) dont le montant sera calculé conformément aux tarifs applicables au preneur suivant la délibération votée chaque année par le Conseil municipal. Soit 30 M2 x Tarif/m2/mois (7,70€ pour 2022)

1. MODALITES DE REGLEMENT

La redevance d'occupation sera payable par trimestre civil et à terme à échoir à la caisse de la Trésorerie Municipale située au centre des Finances Publiques, 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 :

Communauté d'Agglomération du Niortais - 140 rue des Equarts 79 000 Niort

ARTICLE 8 : CHARGES ET TAXES

L'occupant fera son affaire personnelle, des consommations d'eau, d'électricité, assainissement, alarme incendie, maintenances et contrôles réglementaires, téléphone...

L'occupant s'acquittera de tout impôt ou taxe afférente aux locaux, à son occupation et ses activités. Ils feront l'objet d'une prise à charge directe par l'occupant, ou sera refacturé par la ville de Niort en cas d'impossibilité technique ou administrative. Un prorata temporis de la période de présence sera pris en compte pour la dernière année d'occupation. En cas de refacturation, elle sera effectuée annuellement au mois de novembre de l'année N.

ARTICLE 9 : DUREE ET RECONDUCTION

Cette présente convention d'occupation du domaine public est établie à titre précaire et révocable pour 3 années à compter du 1er avril 2022.

ARTICLE 10 : 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 2 mois.

La présente convention sera résiliée par la Ville de Niort immédiatement et sans indemnité en cas d'inexécution fautive de l'une 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 (Dans le cadre de l'organisation et réalisation des travaux de réhabilitation des halles notamment).

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 1 mois.

ARTICLE 11 : 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 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 12 : 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 13 : 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 14 : 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

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais
Le Vice-Président,

Elmano MARTINS

Romain DUPEYROU