CONVENTION D'OCCUPATION
A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET

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 20 mars 2026 et conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

ci-après dénommé le « gestionnaire »,

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé XX ou « l'occupant »,

d'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

La ville de Niort, dans le cadre des travaux de la place de la Brèche, a réalisé des kiosques destinés à la vente à emporter. Pour des raisons d'image et dans le but de faire de la place de la Brèche un lieu convivial pour tous, la ville de Niort exige une tenue exemplaire du kiosque par le preneur. Cela passe par le nécessaire respect des règles d'hygiène et de sécurité mais aussi par un accueil respectueux de la clientèle.

ARTICLE 1 – OBJET

La ville de Niort autorise l'occupation d'un kiosque sur le domaine public à l'occupant pour l'exercice de son activité.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES LOCAUX MUNICIPAUX

Kiosque du n°3 place de la Brèche à Niort d'une superficie de 36.12 m² comprenant :

- Un espace de vente
- Un local de stockage
- Des sanitaires pour le personnel
- Un local poubelle
- Une pergola sur le devant

Le kiosque est équipé d'un évier, de placards bas et d'un plan de travail en inox de la longueur du kiosque.

Tout autre aménagement que ceux cités précédemment sont à la charge du locataire.

Le gestionnaire, ce qu'accepte l'occupant, l'autorise expressément à réaliser les aménagements et travaux intérieurs nécessaires à son activité.

La surface extérieure au kiosque sous pergola ne fait pas partie du conventionnement.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX

L'occupant est autorisé à exercer une activité de XXX.
Toute autre utilisation du kiosque 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 sa demande 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 le preneur, la présente occupation étant strictement personnelle.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DES PARTIES

L'occupant veille à ce que les lieux soient maintenus en bon état de propreté et avisera immédiatement le service gestionnaire de la ville en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. L'occupant assure le ménage régulier et réglementaire des locaux.

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 de l'occupant.

L'occupant n'entreprendra pas de travaux de transformations ni d'améliorations sans l'accord exprès et écrit du Maire, à l'exception de ceux prévus à l'article 1 de la présente convention.

L'occupant s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre du site ne soient troublés en aucune manière par son fait, celui des personnes qu'il emploie à son service ou les tiers qui seront amenés à fréquenter les lieux occupés.

La ville de Niort assurera les gros travaux incombant aux propriétaires tels que définis par l'article 1720 du code civil afin que ceux-ci soient en état d'être utilisés en toute sécurité.

L'occupant souffrira quelque gêne que lui causent les réparations, reconstruction, etc…, qui seront exécutées dans le bâtiment 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 devra aviser immédiatement la ville de Niort de toute réparation à la charge de cette dernière dont il sera à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

ARTICLE 5 – SECURITE

Le local, objet de la présente convention, devra 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 liées à son activité.

Pour des raisons de sécurité, l'occupant s'engage à fermer les volets bois tous les soirs à la fermeture du kiosque.

En raison de l'absence d'appareil de chauffage dans le kiosque, il est nécessaire de purger le réseau d'eau le soir en période de gel afin d'éviter tout risque d'éclatement des réseaux à l'intérieur du kiosque.

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

L'occupant demeure responsable de tous les entretiens/maintenances réglementaires pour le kiosque 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 de la place de la Brèche. 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.

Le preneur 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.

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'EXERCICE DES ACTIVITES DE RESTAURATION-VENTE A EMPORTER

Le kiosque est un établissement de vente à emporter, les clients ne doivent pas pénétrer dans les kiosques qui sont des locaux professionnels.

L'activité de vente à emporter relève de la seule responsabilité du preneur et s'exerce dans le strict respect de la législation.

En aucun cas, il ne doit y avoir modification de l'activité exercée sauf autorisation expresse du concédant. Toute sous-location est interdite par l'occupant (la présente occupation étant strictement personnelle).

L'occupant s'engage à respecter les offres décrites dans son dossier de candidature concernant les offres de restauration, les tarifs, fermeture saisonnière, les engagements développement durable, la gestion des déchets etc.

L'occupant s'engage à assurer le bon fonctionnement de l'activité de restauration-vente à emporter. Il demeure responsable de la gestion du personnel qu'il emploie. Le gestionnaire ne s'immisce pas dans les relations entre les fournisseurs et l'occupant.

L'occupant achète en son nom et pour son compte les éventuels produits nécessaires à la bonne marche de son activité. Il demeure le seul responsable de sa gestion.

ARTICLE 7 – GESTION DES PERGOLAS

La ville de Niort a fait installer une pergola de la marque Idéeà Terrasse modèle ID2 design qui fera partie intégrante du kiosque et pour laquelle les consignes d'utilisations suivantes doivent être respectées :

- Le store doit être obligatoirement incliné en cas de pluie.
- Eviter de réenrouler le store avec la toile humide pour une longue période. Néanmoins, si le store doit être replié, il est impératif de le redéployer dès que possible pour faire sécher la toile.
- Elimination des tâches : elle se fera avec de l'eau froide légèrement savonneuse, les toiles ayant subi un traitement spécial imperméabilisant et anti-salissure, il est interdit d'utiliser détergents, produits abrasifs, eau chaude ou eau à haute pression pour le nettoyage de la toile du store.
- Ne jamais laisser le store sans surveillance.
- Ne jamais laisser le store déployé en cas de fortes intempéries. En cas de vent violent, fortes pluies, grêle ou neige, il est impératif de rentrer la toile dans le coffre. En effet, tout surplus de poids (eau, neige…) endommagerait la couverture.
- Vérifier périodiquement que l'évacuation de l'eau ne soit pas obstruée et que le serrage des vis soit au maximum. Laver les coulisses à l'eau douce et entretenir l'armature.
- Il est strictement interdit d'apposer des protections latérales sur les pergolas.
- La pose d'enseignes, de publicité ou d'affiche des menus… sur la structure des pergolas est interdite.
- La toile devra impérativement être repliée tous les soirs.

La pergola étant motorisée, il est recommandé de rincer les armatures à l'eau douce une fois par mois en particulier à l'intérieur des coulisses.
Enfin, un contrat d'entretien, à la charge du preneur, doit être souscrit auprès d'un professionnel qui réalisera notamment :

- La vérification de la tension de la toile.
- La vérification de la tension des courroies.
- La vérification des fins de courses du ou des moteurs.
- La vérification des points de fixation en particulier du ou des blocs moteurs.

Cette liste n'est pas exhaustive.

S'agissant d'un usage professionnel, le contrat d'entretien devra prévoir une visite d'entretien **2 fois par an.** Une copie de ce contrat d'entretien devra être communiquée à la Mairie de Niort, direction Patrimoine et Moyens, service gestion du patrimoine. A défaut, toute réparation sera à la charge de l'occupant.

Si une remise en état initiale est nécessaire, elle sera réalisée par le propriétaire la Ville de Niort qui pourra adapter techniquement le dispositif (mise en place d'un élément fixe tendu en lieu et place de l'élément motorisé).

ARTICLE 8 – VISITE DES LIEUX

L'occupant devra laisser le propriétaire, ses représentants et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par lui, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir le kiosque.

ARTICLE 9 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera réalisé contradictoirement à l'entrée dans le kiosque et annexé à la présente ainsi qu'à la sortie de l'occupant.

Un relevé des compteurs (eau et électricité) sera également réalisé au départ de l'occupant.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Un jeu de clés sera remis à l'occupant lors de son entrée dans les lieux. Si, pour des raisons diverses, il souhaite en changer, l'accord des services de la ville est obligatoire et ce changement sera effectué par la ville puis refacturer à l'occupant.

L'occupant s'oblige à ne pas modifier ni changer les serrures en place.

ARTICLE 11 – OBLIGATIONS RELATIVES AUX DECHETS

Dès son entrée dans le kiosque, l'occupant devra se rapprocher de la régie des déchets ménagers de la communauté d'agglomération du Niortais pour obtenir un conteneur.
La redevance sera fixée par la régie des déchets ménagers en fonction de l'activité développée dans le kiosque.

ARTICLE 12 – GESTION

La gestion courante est assurée par la ville de Niort dans le respect des clauses de cette convention. L'occupant n'aura comme seul interlocuteur que le service gestionnaire cité ci-dessus.

ARTICLE 13 – DUREE – RESILIATION DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention est conclue à titre précaire et révocable **pour une durée de 5 ans à compter du** ….

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 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 exécuter en conformité du présent contrat, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

La ville de Niort 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 à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois.

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 être réglé à l'amiable entre les parties sera porté devant le tribunal administratif, seul compétent.

ARTICLE 14 – REDEVANCE D'OCCUPATION

L'occupation du domaine public est consentie sur la base d'une redevance d'occupation annuelle de 5 604 **€, soit 467 € par mois.**

La redevance sera révisée au 1er janvier de chaque année selon la variation du dernier indice paru INSEE des loyers commerciaux, la première fois le 1er janvier 2027.

- L'indice de base est celui **du 2eme *trimestre 2025 : 136.81***
- l'**indice de comparaison** sera le dernier ILC publié à la date de révision. [Insee.fr]

  Calcul révision redevance = Redevance initiale (5 604 €) X indice de comparaison / Indice de base

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

En cas d'occupation d'espace devant le kiosque, l'occupant s'engage à en faire la demande et de s'acquitter de la redevance d'occupation du domaine public qui fera l'objet d'un arrêté ou d'une convention séparée de la présente.

ARTICLE 15 – CHARGES – IMPOTS - TAXES

L'occupant supportera les charges d'électricité, d'eau et d'assainissement. Il fera donc mettre à son nom les compteurs d'énergies et fluides et fera son affaire personnelle de tous les impôts, taxes et contributions dus au titre de son occupation, ainsi que de toutes les charges de téléphone, internet ou système d'alarme anti-intrusion en fonction de ses besoins.

Pour des raisons de sécurité, le gestionnaire a fait installer un rideau métallique électrique. L'occupant s'engage à en assurer la maintenance et l'entretien pendant toute la durée de l'occupation du kiosque.

L'occupant aura également à sa charge la redevance spéciale ordures ménagères.
Le gestionnaire pourra refacturer lesdites charges s'il est amené à devoir les assumer directement.

ARTICLE 16 – ASSURANCE ET RESPONSABILITE

La ville de Niort, propriétaire, assure l'immeuble.
L'occupant devra également s'assurer et se maintenir assuré contre tous les risques locatifs (incendie, dégât des eaux…) auprès d'une compagnie d'assurance solvable.

L'occupant devra fournir l'attestation au service gestion du patrimoine de la ville de Niort dès son entrée dans les lieux.

L'occupant 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 voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs… causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Il fera aussi son affaire personnelle de tous dégâts causés au kiosque loué et de tous troubles de jouissance causés par les occupants, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles.

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.

ARTICLE 17 – DOMANIABILITE PUBLIQUE

La présente convention portant occupation du domaine public, l'occupant ne peut pas se prévaloir des dispositions en vigueur ou à intervenir fixées par les textes relatifs à la propriété commerciale. La présente ne constitue pas un bail commercial.

ARTICLE 18 – 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.

ARTICLE 19 – CHARTE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC DES KIOSQUES DE VENTE À EMPORTER SUR LA PLACE DE LA BRECHE

L'occupant s'engage à respecter la charte d'occupation du domaine public des kiosques de vente à emporter sur la place de la Brèche.

ARTICLE 20 – 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 et annexé à la présente convention.

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 21 – LITIGE

Tout litige relatif à l'interprétation ou l'exécution de la présente convention devra être résolu à l'amiable. A défaut d'accord entre les parties, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Poitiers.

Fait en 2 exemplaires à Niort, le

Pour le Maire de Niort et par délégation L'Adjoint délégué	L'occupant XXXXXXX