



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE
DE LOCAUX AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS POUR L'EXERCICE
DE SA COMPETENCE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR –
CENTRE DU GUESCLIN**

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 03 mai 2021,

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

ET

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par Monsieur Eric PERSAIS, 7eme Vice-Président en exercice agissant en vertu d'une délibération du 29 juin 2021,

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

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 Centre Municipal Du Guesclin, situé place Chanzy et cadastré section CD n° 168 et 187.

L'occupant bénéficiera des locaux privatifs à usage de bureaux ou salles de formation suivants :

Au 3eme étage du bâtiment A :

- un bureau d'une surface de 34,41 m² identifié P 341 au plan annexé
- un bureau d'une surface de 9,11 m² identifié P 340 au plan annexé
- une salle d'une surface de 29,50 m² identifié 312 au plan annexé
- une salle d'une surface de 25,62 m² identifié 313 au plan annexé
- une pièce d'une surface de 17,38 m² identifié P 314 au plan annexé
- une salle d'une surface de 53,02 m² identifié 316 au plan annexé
- une salle d'une surface de 34,81 m² identifié 317 au plan annexé
- une salle d'une surface de 52,38 m² identifié 318 au plan annexé
- une salle d'une surface de 53,12 m² identifié 319 au plan annexé
- une salle d'une surface de 53 m² identifié 320 au plan annexé

Soit une superficie de 362,35 m²

Au RDC du BAT C :

- un Amphithéâtre d'une surface de 125,08 m2 identifié AMPHI 1 au plan annexé
- un Amphithéâtre d'une surface de 124,58 m2 identifié AMPHI 2 au plan annexé
- un Amphithéâtre d'une surface de 124,97 m2 identifié AMPHI 3 au plan annexé
- une salle de conférence d'une surface de 124,78 m2 identifié SALLE DE CONFERENCE 8 au plan annexé
- une salle de conférence d'une surface de 124,30 m2 identifié SALLE DE CONFERENCE 9 au plan annexé

Soit une superficie de 623,71 m2

Concernant les locaux mis à disposition du BAT C, le propriétaire est autorisé à pouvoir exploiter à fin d'optimisation de l'équipement public les créneaux horaires laissés disponibles au titre de l'occupation réalisée par l'occupant ou sous occupant. Pour ce faire, l'équipe gestionnaire du centre Du Guesclin tiendra un planning d'utilisation des salles en concertation avec l'occupant ou sous occupant, ces derniers restants prioritaires dans l'usage.

L'occupant ou sous occupant pourra utiliser les espaces communs du Centre Du Guesclin tels les dégagements, les sanitaires et le foyer.

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 enseignement supérieur. 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 tels est le cas, une copie de la convention couvrant la sous occupation sera communiqué 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 tarification appliquée à l'occupant en fonction de la surface occupée. Après l'accord du propriétaire, la modification d'affectation de locaux se fera par avenant à la présente.

ARTICLE 3 : SERVICES MUNICIPAUX REFERENTS GESTIONNAIRES

Les services municipaux référents et interlocuteurs du preneur sont :

- l'équipe du Centre Du Guesclin domiciliée sur place pour la gestion courante du site : gestion globale du site, ouverture et fermeture, entretien et petits travaux ;
- le service Gestion du Patrimoine pour les relations contractuelles, la facturation et les gros travaux.

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

La Ville de NIORT assurera les gros travaux incombants 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 etc.). Ces prestations sont intégrées à la tarification appliquée à l'occupant

conformément aux dispositions prévues à l'article 8 de la présente convention. Cette tarification intègre l'entretien ménager hors protocole particulier « COVID 19 » adapté à l'exploitation des locaux faite par l'occupant qui reste de sa responsabilité ou celle de son sous occupant dans les zones privatives (règles particulières imposées par décrets gouvernementaux aux exploitants de locaux d'enseignement supérieur). L'ensemble des espaces communs (couloirs, circulations, sanitaires,...) est entretenu et sous protocole de désinfection réalisé par la ville de Niort.

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.

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 ou 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 sera autorisé à occuper la zone intérieure de stationnement pour son personnel, les plaques d'immatriculation seront éventuellement communiquées au service gestionnaire du Centre Du Guesclin pour des besoins de gestion. 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 des locaux privatifs à son entrée dans les lieux.

Par ailleurs, l'ouverture et la fermeture générales du Centre Du Guesclin relèvent de la responsabilité des services de la Ville de Niort qui en fixe les jours et heures d'ouverture.

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.

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.

Le mobilier mis à disposition avec les locaux devra être restitué en bon état d'usage. Un volet détaillé du mobilier mis à disposition par salle, pièce, ou bureau sera réalisé au titre de l'état des lieux d'entrée. Les locaux sans mobilier ou nécessitant pour leur exploitation par l'occupant ou sous occupant un complément de dotation devront être équipés par l'occupant ou sous occupant.

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 Centre Du Guesclin – bâtiment A est classé comme établissement recevant du public de type R - W de 2^{ème} catégorie permettant un effectif total de personnes accueillies dans les locaux de 717 personnes se décomposant comme suit : 547 personnes pour le public, 50 pour le personnel et 120 personnes maximum en salles de conférences. 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.

Le Centre Du Guesclin – bâtiment C est classé comme établissement recevant du public de type R – W – L - S de 3^{ème} catégorie permettant un effectif total de personnes accueillies dans les locaux de 662 personnes se décomposant comme suit : RDC 462 personnes pour le public, Etage 180 personnes pour le public, et 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.

ARTICLE 8 : REDEVANCE D'OCCUPATION

S'agissant de la mise à disposition temporaire de locaux auprès d'une collectivité territoriale dans le cadre de l'exercice de ses compétences, cette dernière est réalisée à titre gracieux.

ARTICLE 9 : TARIFICATION – CHARGES ET TAXES

Une tarification est établie chaque année pour le Centre Du Guesclin et votée par le Conseil municipal au titre de la participation aux frais et charges de fonctionnement des locaux pour l'occupation des lieux par l'occupant. Celle qui lui est applicable correspond à la catégorie « CENTRE DUGUESCLIN : BUREAUX ET SALLES – TARIF ANNUEL CHARGES LOCATIVES AVEC MENAGE – fixée et votée chaque année par le Conseil municipal. Toute catégorie de tarification correspondante qui s'y substituera ultérieurement sera appliquée au preneur sans qu'il y ait besoin d'établir un avenant à la convention d'occupation. Pour information et au titre de l'année 2021, le montant annuel est calculé sur la base d'un coût de 35,75 € / m². Soit pour les **986,06 m²** mis à disposition un montant annuel de 35 251,65 €.

La Ville de Niort émettra donc chaque année courant du second semestre un titre de recettes pour l'année en cours dont le montant sera calculé conformément au tarif applicable à l'occupant suivant délibération municipale.

En cas d'arrivée en cours d'année ou de départ anticipé, le montant sera calculé prorata temporis, dans le respect toutefois du délai de préavis.

Il est clairement établi que les dégagements, couloirs et sanitaires non intégrés dans les locaux privatifs et les parties communes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la participation.

Le preneur fera son affaire personnelle, si besoin, des consommations de téléphone et acquittera toute taxe afférente à son occupation et ses activités.

ARTICLE 10 : DUREE ET RECONDUCTION

Cette présente convention d'occupation du domaine public est établie à titre précaire et révocable pour 3 années à compter du 1^{er} Juillet 2021. Il n'est pas prévu de reconduction tacite.

Cette convention prend en compte l'occupation antérieure réalisée depuis le 02 septembre 2020 pour le même objet sur l'AMPHI 2 du BAT C.

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 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

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

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

Elmano MARTINS

Eric PERSAIS