

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE LES SOUSSIGNES

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS, établissement public de coopération intercommunal dont le siège est 140 rue des Equarts 79000 Niort - représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGE,
Enregistré sous le numéro 200 041 317

**Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »
D'UNE PART**

ET

L'association LE CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS de la Région Nouvelle Aquitaine (CNAM), établissement public d'enseignement supérieur dont le siège social est à BEGLES (33130) 2 rue Marc Sangnier Cité Numérique – représenté par XXXXXXXXX, identifiée au SIREN sous le numéro 824 344 279.

**Ci-après dénommée
« LE PRENEUR »
D'AUTRE PART**

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après :

ARTICLE 1 : DESIGNATION

COMMUNE DE NIORT (79000), 10 Place de la Comédie

Un ensemble immobilier comprenant :

- Sous-sol : espace de stockage et espace technique ;
- Rez-de-chaussée : Accueil, sanitaires, locaux techniques, bureaux, Amphithéâtre, salles d'études ;
- Premier étage : bureaux, salles informatiques, sanitaires ;
- Deuxième étage : restaurant administratif, sanitaires, salle de réunion, salle de cours, salle d'archive.

L'ensemble identifié aux plans joints aux présentes, d'une surface totale d'après plans de 1083 m², est composé de la façon suivante :

- Surface enseignement : 523 m²
- Surface administrative : 140 m²
- Locaux techniques : 87 m²
- Sanitaires : 78 m²
- Autres : 255 m² (dégagements, accueil, escaliers, ascenseur...)

Tels, au surplus, que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes ses aisances et dépendances, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description, l'occupant déclarant parfaitement connaître les locaux mis à disposition pour les avoirs visités et les accepter dans l'état où ils se trouvent au moment de la prise d'effet des présentes et vouloir faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits locaux et de leur adaptation à son activité, le propriétaire ne garantissant que leur affectation générale.

L'occupant ne pourra exiger du propriétaire aucun travaux d'aménagement, de remise en état, de réfection ou de réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune indemnité de ce chef, que ce soit à l'entrée des locaux ou en cours de la présente mise à disposition. Toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux conditions particulières ou résultant du plan joint aux présentes, et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier aucune indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les lieux loués le sont pour un usage d'activité d'enseignement supérieur.

Le preneur s'oblige à n'utiliser les lieux loués que conformément à la destination mentionnée ci-dessus.

Compte tenu de la nature de la mise à disposition objet des présentes, il est ici précisé en tant que de besoin que le chef d'établissement identifié pour ce site est le CNAM représenté en la personne de : M. YYYYYY

ARTICLE 3 : DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 6 ans à compter du 01 septembre 2023 pour se terminer le 31 août 2029, avec faculté pour le preneur de faire cesser le bail en prévenant le bailleur par tel mode à sa convenance moyennant un préavis de trois mois

Cette même faculté de résiliation est concédée au bailleur de la volonté même des parties moyennant un préavis de six mois

ARTICLE 4 : ENTRETIEN – ETAT DES LIEUX

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration de la convention d'occupation.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, revêtement des sols, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toute précaution contre le gel.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des visiteurs, soit dans lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Un état des lieux d'entrée sera établi par exploit d'huissier à frais partagés (chacun pour moitié) entre LE BAILLEUR et le PRENEUR.

ARTICLE 5 : REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

La CAN 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.

Le preneur souffrira quelques gênes qu'il lui cause, les réparations, reconstructions, surélévations de travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander une indemnité ni diminution de loyer, quelle qu'en soit l'importance et la durée et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge du bailleur dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement tous agencements, enseignes, etc. et dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 6 : AMENAGEMENT DES LOCAUX

Le preneur n'est pas autorisé à effectuer dans les lieux loués quelque transformation que ce soit et en particulier percement de cloisons, de murs ; sauf accord formel du bailleur ou dans le cadre de travaux de mise en conformité des lieux.

Dans le cas contraire, le bailleur se réserve le droit de faire remettre à l'état initial les lieux loués aux frais du preneur.

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que tous les travaux nécessaires à la sécurité des locaux en vue de l'usage qui en est fait par le preneur sont à la charge exclusive de ce dernier qui s'oblige, après en avoir informé le bailleur, à faire exécuter tous les travaux nécessaires de mise en conformité au regard de la réglementation en vigueur.

Cette clause constituant une condition déterminante de la conclusion de cette convention.

Tous travaux réalisés par le preneur resteront à la fin du bail la propriété du bailleur sans que le preneur puisse prétendre au versement de quelque indemnité que ce soit.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES LOCAUX

Le preneur se conformera strictement à la réglementation en vigueur au regard de la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Il est expressément convenu entre les parties que tous les travaux nécessaires à l'accessibilité à l'intérieur des locaux en vue de l'usage qui en est fait par le preneur sont à la charge exclusive de ce dernier qui s'oblige, après en avoir informé le bailleur, à faire exécuter tous les travaux nécessaires de mise en conformité au regard de la réglementation en vigueur.

Cette clause constituant une condition déterminante de la conclusion de cette convention.

Sur demande du bailleur, le preneur s'oblige à fournir à ce dernier une attestation d'accessibilité.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

Le preneur souscrira pour la période d'occupation les contrats nécessaires pour garantir les risques locatifs (responsabilité civile au titre de ses activités propres, assurance, incendie, dégâts des eaux, attentats, recours des voisins...) qu'il devra au bailleur.

Il devra s'assurer contre les bris de glaces et vitres des lieux qu'il occupe.

Le preneur devra s'assurer à ses frais en qualité de locataire occupant et pour la valeur réelle des effets assurés. Cette assurance couvrira sa responsabilité civile pour tous les dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait des préposés du preneur, soit du fait des travaux d'aménagement, soit du fait et de l'usage des aménagements ou installations à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte ou un décorateur, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle et qu'il est à jour du versement des primes correspondantes.

Le preneur devra communiquer au bailleur, au plus tard le jour de la prise d'effet du bail puis tous les ans, les attestations d'assurances couvrant les polices visées ci-dessus et assurant le règlement des primes correspondantes. Il renonce dès à présent à tout recours contre le bailleur.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le bailleur fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que la police de l'immeuble comporte renonciation à tout recours contre le preneur.

ARTICLE 9 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

En matière de sécurité, et selon la nature de l'activité et de la destination des locaux (usage), il est expressément convenu entre le bailleur et le preneur que ce dernier aura la charge :

- De mettre en place et d'assurer la maintenance des extincteurs imposés par la réglementation. Ainsi que tout autre dispositif de sécurité existant ou à installer

- De faire vérifier périodiquement par une personne compétente les installations de sécurité.
- De tenir les portes facilement manœuvrables de l'intérieur.
- D'afficher les consignes de sécurité.
- De tenir un registre de sécurité unique pour l'ensemble des locaux occupés

A la libération des lieux, le preneur s'oblige à délivrer au bailleur et à sa demande tout certificat de conformité établi par un organisme compétent.

ARTICLE 10 : VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte, et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

ARTICLE 11 : INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au preneur :

- D'embarasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente convention ;
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble ;
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

ARTICLE 12 : DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du bailleur, la présente convention d'occupation sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention d'occupation pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 13 : INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements à des réseaux divers notamment : eau, électricité, téléphone etc.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, à surplus de prévenir le preneur des interruptions.

ARTICLE 14 : RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration de la convention d'occupation, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Le preneur devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

ARTICLE 15 : CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur n'est pas autorisé à concéder la jouissance des lieux. Il n'est pas autorisé à sous louer.

ARTICLE 16 : IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration de la présente mise à disposition, avant tout déménagement, y compris la taxe foncière afférente au bien présentement mis à disposition.

ARTICLE 17 : DEPÔT DE GARANTIE

Le preneur, en garantie du paiement des loyers, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et de sommes dues par le preneur dont le preneur pourrait être rendu responsable, est dispensé du versement d'un dépôt de garantie.

ARTICLE 18 : CHARGES ET PRESTATIONS

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges éventuellement de chauffage, eau, électricité, prestations et taxes afférentes aux lieux loués et principalement de toutes les charges liées au fonctionnement dudit immeuble.

Ces remboursements seront faits au bailleur à terme échu au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé au moins une fois l'an pour chacune des charges. La définition de cet acompte provisionnel est évolutive à la demande du preneur.

ARTICLE 19 : REMBOURSEMENT DE CHARGES

La présente convention est consentie moyennant le remboursement par le CNAM à la CAN des charges comme mentionné ci-dessus qui seront remboursées comme stipulé ci-dessus.

ARTICLE 20 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de remboursement de frais, charges, taxes ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention, et deux mois après un simple commandement de payer ou une sommation restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

La résiliation de plein droit est étendue à la non souscription d'une assurance des risques locatifs ou la non présentation annuel des attestations de couverture et interviendra un mois après un commandement resté infructueux.

Constitue une clause résolutoire de la présente convention tout usage des lieux loués autre que ceux prévus contractuellement.

Constitue une clause résolutoire de la présente convention tout non-respect des prescriptions administratives en matière de sécurité notamment incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Constitue une clause résolutoire de la présente convention toute transformation des lieux loués sans autorisation du bailleur.

ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif comme il est dit en entête des présentes.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux sur 7 pages, le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR