



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

SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Conseillers en exercice : 45

Votants : 38

Convocation du Conseil municipal :
le 08/12/2023

Publication :
le 20/12/2023

Délibération n° D-2023-442

Subvention en nature - Convention d'occupation de locaux -
Rue Camille Desmoulins - Studios de répétition - Association
Le CAMJI

Président :

Monsieur Dominique SIX

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI

Excusés :

Monsieur Guillaume JUIN, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

Direction Patrimoine et Moyens

Subvention en nature - Convention d'occupation de locaux - Rue Camille Desmoulins - Studios de répétition - Association Le CAMJI

Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

L'association « Le CAMJI » exerce des activités culturelles et artistiques conformément à ses statuts. Elle bénéficie, pour ce faire, de la mise à disposition des studios de répétition situés rue Camille Desmoulins à Niort.

La convention d'occupation entre la Ville et l'association « LE CAMJI » arrive à échéance le 31 décembre 2023. Il est proposé d'en établir une nouvelle d'une durée de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2024.

Compte tenu de l'intérêt général porté, la mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle du bien est fixée à la somme de 6 600 € qui constitue une subvention en nature.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention d'occupation des locaux au bénéfice de l'association « LE CAMJI » ;
- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition constituant une subvention en nature annuelle d'un montant de 6 600 € ;
- autoriser Monsieur l'Adjoint délégué à la signer.

Madame Christelle CHASSAGNE, et Monsieur Jérôme BALOGÉ n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	38
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	2
Excusé :	5

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lydia ZANATTA

Dominique SIX



STUDIOS DE REPETITION
CONVENTION D'OCCUPATION
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ASSOCIATION LE CAMJI

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 14 décembre 2023,

dénommée « la Ville de Niort » ou le « propriétaire », d'une part,

ET

L'association Le CAMJI, dont l'adresse est fixée 56 rue Saint-Jean à Niort (79000), représentée par Monsieur Romain RIVAULT, son président,

dénommée le «CAMJI » ou « l'occupant », d'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

Afin que l'association « Le CAMJI » puisse exercer ses activités culturelles et artistiques conformément à ses compétences et ses statuts, elle bénéficie de la mise à disposition des studios de répétition situés rue Camille Desmoulins à Niort.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DE LA PROPRIETE MUNICIPALE

La Ville de Niort est propriétaire d'un bâtiment dénommé studios de répétition sis rue Camille Desmoulins, cadastré section EO n°474. Ce bâtiment, d'une superficie d'environ 110 m², est composé d'un hall, de deux studios, de sanitaires et de deux réserves.

Ce bâtiment répond aux exigences des normes techniques de sécurité et est traité acoustiquement spécifiquement.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant afin qu'il puisse développer ses missions conformément à ses statuts.

Tout changement ou toute nouvelle affectation des locaux impliquent l'accord exprès, écrit et préalable de la Ville de Niort.

ARTICLE 4 : DEFINITION DE LA MISE A DISPOSITION

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant afin qu'il puisse développer ses missions conformément à ses statuts.

La responsabilité de l'administration des propriétés communales est de la compétence du Maire. A cet effet et dans le cadre de la mise à disposition des locaux, il est clairement établi que :

1 - Toutes manifestations et visites des bâtiments municipaux par des représentants officiels de l'Etat ou d'organismes de toute nature devront obtenir l'accord préalable du Maire ou de son représentant, à l'exception de

celles relevant des activités régulières de l'association et notamment les inspections et contrôles des organismes financeurs nécessaires aux activités culturelles.

2 - Les invitations pour des manifestations ou des visites de bâtiments municipaux concernant des personnalités de notoriété publique impliquent un contact préalable avec le Maire.

Plus précisément, toute demande d'occupation émanant d'un parti, d'un groupement ou d'une association dont l'objet juridique direct ou indirect tel que déposé en Préfecture est politique, doit faire l'objet d'un accord préalable du Maire ou de son représentant.

Aucune mise à disposition ne pourra être consentie pour l'exercice d'activités religieuses ou à un groupement religieux ou faisant état d'une appartenance à une secte. L'association prendra toutes les mesures par obligation de moyens pour vérifier la nature et l'objet des groupements et associations sollicitant une mise à disposition.

3 - Pour toute organisation de manifestations accueillant du public, et plus particulièrement à l'extérieur des locaux, les mesures de sécurité réglementaires devront être arrêtées en accord avec le service municipal de la réglementation, les demandes devant lui parvenir deux mois avant la manifestation.

ARTICLE 5 : APPELLATION

Les équipements ou locaux demeurant la propriété de la Ville de Niort, la dénomination du site pourra comporter l'épithète *municipal ou communal* dans son appellation principale. Cette appellation officielle devra être utilisée pour tout support ou toute démarche de communication liée au site ou à son utilisation.

Il est ensuite possible d'ajouter une mention comportant le nom d'autres institutions partenaires.

La mise en place de la signalétique des bâtiments municipaux reste de la seule compétence des services municipaux.

ARTICLE 6 : SOUS OCCUPATION

Pour la mise en œuvre de l'occupation du site et afin de pouvoir exercer ses activités conformément à ses statuts, Le CAMJI est autorisé à mettre à disposition les studios de répétition à des « membres adhérents » ou à toute autre personne morale ou physique, individuel ou groupe, en lien avec l'animation, la pratique et la création de musiques actuelles.

A ce titre, l'occupant veillera notamment à ce que les mises à disposition ou sous-locations, en dehors de celles réservées exclusivement à ses membres, demeurent accessoires.

Les demandes de mise à disposition des locaux se font auprès du CAMJI et font impérativement l'objet de conventions établies entre lui et les demandeurs. Il devra établir et gérer un planning d'occupation des lieux.

Le CAMJI est en droit de demander aux sous-occupants le dépôt d'une caution afin de prévenir toute dégradation des locaux et du matériel.

Compte tenu des dépenses de fonctionnement assumées par l'occupant, celui-ci est également autorisé à répercuter auprès des sous-occupants la charge financière qui en résulte. A ce titre, il percevra pour son propre compte les recettes correspondantes en vertu des contrats qu'il souscrira avec lesdits sous-occupants.

Il est clairement établi que ces recettes ne devront couvrir que les charges de fonctionnement générées par l'occupation des locaux portant sur les frais suivants :

- Electricité, chauffage, eau, assainissement ;
- Amortissement du matériel sono et audio ;
- Maintenance de logiciel informatique de gestion ;
- Personnel mis à disposition.

La liste des charges récupérables citées ci-dessus n'est pas exhaustive et pourra évoluer dans le temps afin de tenir compte des spécificités du bâtiment et des attentes des occupants.

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION

L'occupant veille à ce que les lieux soient maintenus 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 apparent, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

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.

La Ville de Niort assurera les gros travaux incombant aux propriétaires tels que définis par l'article 1720 du Code Civil. La Ville de Niort procédera à l'ensemble des contrôles périodiques à la charge du propriétaire ainsi que les contrôles et interventions liés à la sécurité incendie, y compris le contrôle périodique des extincteurs.

L'occupant souffrira quelque gêne que lui causent les réparations, reconstruction... qui seront exécutées dans l'immeuble sans pouvoir demander une indemnité, quelles que 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 laisser le propriétaire, ses représentants et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par eux, pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer, aménager et entretenir les locaux.

L'occupant n'entreprendra pas de travaux de transformation sans accord exprès, préalable et écrit du Maire.

L'occupant n'effectuera aucun stockage de produits dangereux, polluants et inflammables dans les locaux mis à disposition.

L'occupant sera responsable de toutes les dégradations résultant de son fait, du fait de ses adhérents et/ou salariés dans les lieux occupés et autour.

Il sera responsable des accidents et vols causés par et à ses mobiliers, objets ou matériel, en aucun cas la Ville de Niort ne pourra être tenue pour responsable.

Il s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble mis à disposition ne soient pas 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.

ARTICLE 8 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE

Le bâtiment dénommé Studios de répétition est un établissement recevant du public de type R, classé en 5^{ème} catégorie. L'occupant s'engage à respecter la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement.

ARTICLE 9 : RESPONSABLE UNIQUE DE SECURITE

L'occupant accepte la charge de responsable unique de sécurité de l'ensemble du bâtiment. Dans ce cadre, il informe par écrit la Ville de Niort des mesures de conformité à prendre.

Il participe obligatoirement à la Commission de sécurité, gère le registre de sécurité et organise de manière générale la sécurité pour assurer la sécurité du public.

ARTICLE 10 : VISITE DES LIEUX

L'occupant doit laisser la Ville de Niort, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par elle, pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer et entretenir les locaux.

ARTICLE 11 : ETAT DES LIEUX

Il ne sera pas réalisé d'état des lieux contradictoire entre les parties, l'occupant étant déjà dans les locaux.

Il sera réalisé un état des lieux contradictoire entre les parties au départ de l'occupant

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Le preneur s'est vu remettre des clés des locaux à son entrée dans les lieux qui devront être restituées à son départ des lieux.

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

Toute demande de reproduction de clé pour perte ou double supplémentaire sera facturée conformément à la tarification en vigueur votée au Conseil Municipal chaque année.

ARTICLE 13 : DUREE

La présente convention est établie à titre précaire et révocable pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2024.

A l'issue de cette période, les parties se rapprocheront pour établir une nouvelle convention d'occupation en cohérence avec la nouvelle convention d'objectifs.

ARTICLE 14 : MODIFICATIONS

Toute modification à la présente convention se fera par avenant.

ARTICLE 15 : 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 trois mois.

La présente convention pourra être résiliée par la Ville de Niort par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressée à l'occupant et moyennant un préavis de six mois. **Ce préavis étant ramené à 3 mois en cas de caducité de la convention d'objectif entre la Ville de Niort et le CAMJI.**

La présente convention sera résiliée par la Ville de Niort immédiatement et sans indemnité en cas d'inexécution de l'un quelconque des articles 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.

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.

ARTICLE 16 : VALEUR LOCATIVE

La valeur locative annuelle des locaux mis à disposition du preneur est fixée à la somme de 6 600 €.

S'agissant d'une mise à disposition à titre gratuit, cela constitue une aide indirecte évaluée sur la base de la valeur locative annuelle des locaux Cette valeur locative devra figurer dans les comptes annuels (compte de résultat) de l'association comme aide en nature. Elle sera en outre mentionnée dans l'annexe au compte Administratif de la Ville, relative aux aides apportées aux associations. Préalablement, l'association s'engage à souscrire le contrat d'engagement républicain (CER) régi par les articles 10-1 et 25-1 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et son décret d'application n°2021-1947 du 31 décembre 2021.

Cette valeur locative sera revalorisée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 1^{er} trimestre (indice de base 1^{er} trimestre 2023 : 2033), la première fois le 1^{er} janvier 2025.

ARTICLE 17 : CHARGES

Les locaux sont alimentés en eau, électricité et chauffage électrique. Le CAMJI supporte directement l'ensemble des charges de fonctionnement dues au titre de son occupation, notamment l'électricité, le chauffage, l'eau et l'assainissement (les compteurs électricité, eau et assainissement sont au nom du preneur).

La Ville de Niort refacturera à l'occupant la redevance spéciale d'ordures ménagères relative à ces locaux.

ARTICLE 18 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

L'occupant fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc... causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Il fera aussi son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux réservés et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'immeuble, les voisins, ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles.

ARTICLE 19 : 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 devra s'assurer et se maintenir assuré contre tous les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux...) auprès d'une compagnie d'assurance solvable. Le preneur devra fournir l'attestation d'assurance au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort chaque année durant toute la période d'occupation.

ARTICLE 20 : OBLIGATIONS LEGALES

Conformément aux obligations légales et par référence au plan comptable, l'association s'engage à produire les documents suivants de l'année civile précédent au début de chaque année civile :

- le compte de résultat,
- le bilan de fin d'exercice précédent,
- le rapport moral et financier.

L'association doit respecter un budget d'exploitation équilibré. Elle s'engage à faire apparaître dans tous les documents comptables l'intégralité des aides directes ou en indirectes apportées par la Ville de Niort, et à les porter à la connaissance de ses adhérents.

Ces documents seront certifiés par le Président et si l'association désigne un Commissaire aux comptes, par obligation ou non, elle produira son rapport général sur les comptes annuels.

Dans le cadre des subventions qui lui sont allouées sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, par le Conseil Municipal, le bénéficiaire accepte d'être soumis au contrôle financier municipal.

ARTICLE 21 : COMMUNICATION

L'association Le CAMJI s'engage à préciser le soutien de la Ville de Niort lors de toute démarche de communication verbale, écrite et audiovisuelle qu'elle aura initiée ou pour laquelle elle aura été sollicitée. Elle fait également apparaître ce partenariat sur ses programmes et/ou sur d'autres types de supports, tels que affiches, tracts, plaquettes, dossiers de presse, guide...

Si l'occupant dispose de supports multimédias assurant la promotion des activités soutenues par la Ville de Niort, elle pourra les transmettre à la Ville de Niort à l'adresse mairie@mairie-niort.fr en vue d'une diffusion sur son site www.vivre-a-niort.com. La gestion de la mise en ligne de ce support reste de la compétence exclusive de la Ville de Niort.

ARTICLE 22 : 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 23 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Les litiges éventuels relatifs à la présente convention seront soumis au Tribunal Administratif de Poitiers.

ARTICLE 24 : ELECTION DE DOMICILE

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

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux, le

L'association LE CAMJI
Le Président

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

Romain RIVAULT

Lucien-Jean LAHOUSSE