



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

**SEANCE DU 2 OCTOBRE 2023**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :  
le 26/09/2023

Publication :  
le 06/10/2023

**Délibération n° D-2023-358**

Subvention indirecte - Convention de mise à disposition de  
locaux - 10 rue Joseph Cugnot - Association culturelle et  
sportive Clou-Bouchet Niortaise

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**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, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET-MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE

**Excusés :**

Madame Ségolène BARDET.

**Pôle Ingénierie Technique**

**Subvention indirecte - Convention de mise à disposition de locaux - 10 rue Joseph Cugnot - Association culturelle et sportive Clou-Bouchet Niortaise**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre de la mise en place d'un projet associatif, la Ville de Nort met à disposition de l'association culturelle et sportive Clou-Bouchet Niortaise les locaux sis 10 rue Joseph Cugnot à Niort.

L'association a pour objet de faire connaître la culture Marocaine et autre, de pratiquer du sport et des jeux de sociétés, des sorties et découvertes du territoire.

Il est proposé d'établir une convention d'occupation pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023.

La valeur locative annuelle au 1er janvier 2023 des locaux mis à disposition de l'occupant est fixée à la somme totale de 9 000 €.

La mise à disposition des locaux est pour partie soumise à une redevance d'occupation et pour une autre partie valorisée. La décomposition étant la suivante :

- le montant de la redevance d'occupation annuelle 2023 est fixé à la somme de 600 € ;
- la mise à disposition est consentie pour partie à titre gratuit. La valeur locative annuelle des locaux est fixée à la somme de 8 400 € et constitue une subvention indirecte.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de mise à disposition entre la Ville et l'association « culturelle et sportive Clou-Bouchet Niortaise » ;
- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant de 8 400 € ;
- 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 Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Aurore NADAL**

**Jérôme BALOGÉ**



**10 RUE JOSEPH CUGNOT**  
**CONVENTION D'OCCUPATION**  
**ENTRE**  
**LA VILLE DE NIORT**  
**ET**  
**L'ASSOCIATION « CULTURELLE ET SPORTIVE**  
**CLOU-BOUCHET NIORTAISE »**

**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 02 octobre 2023,

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

**ET**

L'association « culturelle et sportive Clou-Bouchet Niortaise », dont le siège social est fixé 23 rue Laurent Bonnevey à Niort, représentée par Monsieur ECH CHERKI BOUSLIM, son Président,

ci-après dénommée l'association « culturelle et sportive Clou-Bouchet Niortaise » ou « l'occupant », d'autre part,

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

**ARTICLE 1 : OBJET**

L'association « culturelle et sportive Clou-Bouchet Niortaise » a pour objet de faire connaître la culture Marocaine et autre, de pratiquer du sport et jeux de sociétés, sorties et découvertes du territoire.

**ARTICLE 2 : DESCRIPTION DES LOCAUX**

La ville de Niort met à disposition de l'occupant les locaux sis 10 rue Joseph Cugnot d'une surface de 128 m<sup>2</sup> cadastrés section DN n° 216 comprenant :

- une salle;
- une réserve,
- une cuisine,
- une zone « plonge »,
- un espace extérieur rangement poubelles.

Une extension se décomposant comme suit :

- une zone comprenant un vestiaire homme, un vestiaire femme et un WC,
- un local technique,
- des sanitaires handicapés

**ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant afin qu'ils puissent assurer les missions conformément à ses statuts.

Toute autre utilisation des locaux à une autre destination par l'association est donc strictement interdite.

Toute modification à la présente convention se fera par avenant.

#### **ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCCUPATION**

Les locaux sont mis à disposition de l'association pour y exercer exclusivement leurs activités.

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, en dehors de l'utilisation définie à l'article 3 et non conformes aux statuts de l'association, ainsi que la visite des bâtiments municipaux par des représentants officiels de l'Etat ou d'organismes de toute nature pour quelque motif que ce soit, devront obtenir l'accord préalable du Maire ou de son représentant ;

2 – Les invitations pour des manifestations ou des visites de bâtiments municipaux concernant des personnalités de notoriété publique impliquent un contact préalable avec les services municipaux ;

3 – Pour toute manifestation accueillant du public, les mesures de sécurité réglementaires devront être arrêtées en accord avec le service municipal de la réglementation, au moins 15 jours avant la manifestation.

#### **ARTICLE 5 : APPELLATION**

Les équipements ou locaux demeurant la propriété de la Ville de Niort, la dénomination du site comporte impérativement l'épithète *municipal(e) ou communal(e)* 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 : CHARGES ET CONDITIONS**

L'association s'engage à effectuer les travaux de menu entretien et les réparations locatives conformément au décret n° 87-712 du 26 août -1987 - article 1.

L'association veille à ce que les locaux attribués, soient maintenus en bon état de propreté et aviseront immédiatement les services de la Ville en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'association devra aviser immédiatement la Ville de toute réparation à sa charge dont elle sera à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenue responsable de toute aggravation résultant de leur silence ou de leur retard.

Il appartient à l'occupant en tant qu'utilisateur, de signaler immédiatement au propriétaire, et avant l'utilisation, toutes les anomalies ou dégradations constatées et, le cas échéant, celles qui seraient survenues durant le temps de son utilisation

L'occupant n'effectuera aucun percement de mur ou de cloison et n'entreprendra aucuns travaux de transformation sans l'accord exprès, préalable et écrit du propriétaire.

La Ville de Niort assurera les gros travaux incombant aux propriétaires tels que définis par l'article 1720 du Code Civil.

L'occupant est responsable de toutes les dégradations résultant de leur fait ou du fait de ses adhérents et de ses employés dans les lieux mis à disposition.

L'occupant est responsable des accidents causés par et à ses mobiliers ou objets, en aucun cas la Ville de Niort ne pourra être tenue pour responsable.

Tous travaux de façade et de modification de structure ou de destination devront se faire après accord écrit du propriétaire dans le respect des règles d'urbanisme.

Tous travaux, embellissements, améliorations, agrandissements et installations quelconques faits par l'occupant et dûment acceptés par la Ville de Niort deviendront, lors de son départ des lieux, la propriété de la collectivité locale, sans indemnité de départ.

L'occupant ne stockera pas de matériels dangereux, polluants ou explosifs dans et autour des locaux.

L'occupant s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre des locaux mis à disposition ne soient troublés en aucune manière par leur fait, par des personnes qu'ils emploient à leur service ou par les adhérents ou des tiers qui seront amenés à fréquenter les lieux occupés.

L'occupant ne pourra ni céder ni sous-louer les lieux loués sous peine de résiliation immédiate de la présente.

#### **ARTICLE 7 : REPARATION ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE**

La Ville de Niort prend à sa charge les travaux qui incombent à tout propriétaire d'immeuble en vertu des articles 606 et 1720 du Code Civil. Elle supporte également les assurances et taxes immobilières qui incombent au propriétaire.

L'occupant souffrira quelques gênes que lui causent les réparations, reconstruction, etc., autres que les réparations urgentes, qui seront exécutées dans l'immeuble sans pouvoir demander une indemnité, quelle qu'en soient l'importance et la durée et 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 du propriétaire 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 8 : CONSIGNES DE SECURITE**

Le responsable de l'association doit faire appliquer les consignes de base de la sécurité incendie :

- toujours laisser libre d'accès les issues de secours,
- ne jamais entreposer devant celles-ci,
- éviter les stockages sauvages à fort pouvoir calorifique – papiers – cartons,
- laisser libre accès aux extincteurs et tableau électrique,
- n'effectuer aucun stockage de matériels et de produits autour des locaux,
- n'effectuer aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammables dans les locaux et autour des locaux.

#### **ARTICLE 9 : ETAT DES LIEUX**

Il sera procédé à un état des lieux contradictoire entre les parties lors de la remise des clefs à l'occupant.

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

#### **ARTICLE 10 : VISITE DES LIEUX**

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

## **ARTICLE 11 : OBLIGATION RELATIVE AUX CLÉS**

L'occupant 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 à changer les serrures en place. Au cas où il effectuerait des changements de ce type, il devra immédiatement en remettre un jeu au propriétaire.

Toutes pertes de clés et modifications de serrure lui incombant pourront être refacturées à l'occupant par la Ville de Niort par titre de recettes dans le cas où l'occupant solliciterait ce type de prestations auprès du « propriétaire ».

## **ARTICLE 12 : DUREE DE L'OCCUPATION**

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023.

## **ARTICLE 13 : RESILIATION**

Chacune des parties pourra en demander la dénonciation à tout moment par courrier recommandé adressé à l'autre partie moyennant un préavis de six mois.

Toutefois, le propriétaire se réserve le droit de résilier à tout moment la présente en cas de non-respect de l'un quelconque des articles de la convention.

De même, la Ville de Niort se réserve le droit de reprendre la pleine possession des biens loués afin de réaliser tous travaux ou équipements d'intérêt public.

## **ARTICLE 14 : REDEVANCE D'OCCUPATION ET VALEUR LOCATIVE**

La valeur locative annuelle au 1<sup>er</sup> janvier 2023 des locaux mise à disposition de l'occupant est fixée à la 9 000 €.

La mise à disposition des locaux est pour partie soumise à une redevance d'occupation et pour une autre partie valorisée. La décomposition étant la suivante :

### **1. Redevance d'occupation**

Le montant de la redevance d'occupation annuelle 2023 est fixé à la somme de 600 € soit 50 € par mois.

Elle est payable **semestriellement** à terme échu à la Trésorerie, centre des Finances Publiques, 220 rue de Strasbourg à Niort, suivant émission d'un titre de recettes unique établi par la ville de Niort à l'appui de la présente convention.

Pour des raisons d'uniformité avec la valeur locative, cette redevance d'occupation sera revalorisée tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation annuelle de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 2<sup>ème</sup> trimestre (indice de base 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 : 1921,50), la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### **2. Valorisation locative**

La valorisation locative annuelle 2023 des locaux mis à disposition est 8 400 €.

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<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation annuelle de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 2<sup>ème</sup> trimestre (indice de base 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 : 1921,50), la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### **ARTICLE 15 – CHARGES, TAXES ET IMPOTS**

L'occupant acquittera directement toutes les charges (eau, gaz, électricité et chauffage, etc.), impôts et taxes liés à son occupation et ses activités.

Les charges de chauffage, consommations et maintenance, sont du ressort de l'occupant.

Les locaux mis à disposition sont chauffés par un réseau de chauffage urbain commun à l'ensemble de l'immeuble sis 10 et 12 rue Joseph Cugnot accueillant notamment la Maison des Associations.

Ce réseau est lui-même raccordé à un réseau central et une chaufferie globale de chauffage urbain alimentant une grande partie du quartier du Clou-Bouchet et propriétés Deux-Sèvres Habitat qui en a attribué la gestion et la maintenance, au jour de la signature de la présente, à la société DALKIA.

L'occupant devra donc signer avec ladite société un contrat de facturation directe des consommations (P1 et P'1) et charges de maintenance chauffage imputable à l'occupant (P2), à compter de la mise à disposition.

La Ville de Niort, en revanche, conservera les obligations de propriétaire sur l'installation de chauffage (P3).

### **ARTICLE 16 : 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 17 : 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 souscrire, à ses frais pendant la durée de la convention, un contrat d'assurance couvrant intégralement le risque locatif ainsi que les mobiliers, matériels (qu'ils soient sa propriété ou lui aient été confiés), aménagements et installation contre les risques locatifs d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et recours des voisins et des tiers. Il devra s'assurer en outre contre le bris de glaces et vitres des lieux mis à disposition.

### **ARTICLE 18 : OBLIGATIONS LEGALES**

Conformément aux obligations légales et par référence au plan comptable, l'association s'engage à produire les documents suivants 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 19 : COMMUNICATION**

L'occupant 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, affichettes, tracts, plaquettes, dossiers de presse, documents de prestige, guides et programmes de manifestation, banderoles, etc.

Si l'association dispose de supports multimédias assurant la promotion des activités décrites à l'article 2 de la convention pluriannuelle d'objectifs, elle pourra les transmettre à la Ville de Niort à l'adresse [mairie@mairie-niort.fr](mailto:mairie@mairie-niort.fr), en vue d'une diffusion sur son site [www.vivre-a-niort.com](http://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 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 est annexé à la présente convention.

#### **ARTICLE 21 : RÈGLEMENT DES LITIGES**

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

#### **ARTICLE 22 : ELECTION DE DOMICILE**

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

Fait en 2 exemplaires à Niort, le

Pour le Maire de Niort  
L'Adjoint délégué

L'association Culturelle et Sportive  
Clou-Bouchet Niortaise  
Le Président

Elmano MARTINS

ECH CHERKI BOUSLIM