

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2021

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 08/12/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 21/12/2021

Délibération n° D-2021-461

Subvention indirecte - Moulin du Roc - Convention de mise à disposition de locaux à l'association "Moulin du Roc - Scène Nationale"

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Anne-Lydie LARRIBAU.

Secrétaire de séance : Valérie BELY-VOLLAND

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX

Excusés :

Madame Noélie FERREIRA.

Direction Patrimoine et Moyens

Subvention indirecte - Moulin du Roc - Convention de mise à disposition de locaux à l'association "Moulin du Roc - Scène Nationale"

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort est propriétaire de l'ensemble immobilier dénommé « Le Moulin du Roc » dont une partie du site est occupée par l'association « Le Moulin du Roc - Scène Nationale » à Niort. Les espaces occupés sont :

- un complexe d'équipements et salles destinés à la présentation de spectacles et de manifestations culturelles pour une superficie de 1447,52 m² ;
- des locaux de stockage, techniques et administratifs pour 3 716,44 m² ;
- des locaux de préparation et de restauration pour 157,44 m².

La convention liant la Ville et l'association étant arrivée à échéance et, afin que cette dernière puisse poursuivre ses missions, il est proposé d'établir une nouvelle convention, d'une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2022.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit pour la durée de la convention, la valeur locative annuelle du bien, fixée à la somme de 335 657,40 euros, constituant une subvention indirecte. La partie « espace de restauration » sera soumise à la perception d'une redevance annuelle d'occupation de 6 120,00 euros.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention d'occupation précaire et révocable entre la Ville de Niort et l'association « Le Moulin du Roc – Scène Nationale à Niort » ;
- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant de 335 657,40 euros ;
- approuver la redevance annuelle d'un montant de 6 120,00 euros pour l'occupation de l'espace de restauration de 157,44 m² ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la convention.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGE
L'Adjoint délégué

Signé

Elmano MARTINS



LE SITE « LE MOULIN DU ROC »
CONVENTION D'OCCUPATION
A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ASSOCIATION « LE MOULIN DU ROC – SCENE NATIONALE A NIORT

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 14 décembre 2021,

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

D'une part,

ET

L'association dénommée « Le Moulin du Roc – Scène Nationale à Niort », dont le siège social est situé 9 Boulevard Main, CS 18 855, 79 025 Niort Cedex, dirigée et représentée par son Directeur par M. Paul-Jacques Hulot,

N° de siret : 318 022 332 00031

Licences n° 1-1061165 / 2-1061166 / 3-1061167 du 11/12/2018

ci-après dénommée « Le Moulin du Roc – Scène nationale à Niort » ou l'occupant

D'autre part.

PREAMBULE

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Ville de Niort attribue la mise à disposition d'une partie des locaux de l'ensemble immobilier dénommé « Le Moulin du Roc » à l'occupant pour l'accomplissement d'une activité d'intérêt général conformément aux articles 3 et 12 des statuts de l'Association, adoptés en Assemblée générale extraordinaire le 26 novembre 2014 :

L'association a pour missions :

- d'organiser la confrontation des formes artistiques en privilégiant la création contemporaine par une diffusion pluridisciplinaire du spectacle vivant, exigeante, témoin des démarches et recherches d'aujourd'hui, ouverte au cinéma.
- de participer, dans son aire d'implantation, à une action de développement culturel favorisant de nouveaux comportements à l'égard de la création artistique et une meilleure insertion sociale de celle-ci en contribuant à offrir à chacun les possibilités de participer aux activités proposées.
- de favoriser la rencontre et la relation entre créateurs, interprètes et publics, notamment en relation avec l'Éducation nationale, les structures socio-éducatives, les associations et

opérateurs culturels de l'aire urbaine de Niort et plus largement du Département des Deux-Sèvres et de la Région Nouvelle Aquitaine.

- de s'affirmer comme un lieu de production artistique de référence nationale, avec des résidences de création et l'accompagnement d'artistes dans la durée.
- de favoriser la pratique de toute activité à caractère culturel en conformité avec les dispositions légales applicables.
- d'occuper et exploiter, dès après leur aménagement par la Ville de Niort et équipement par le Moulin du Roc, des locaux de restauration de type bar-brasserie ainsi qu'une partie de la terrasse par occupation temporaire du domaine public, en tant que lieu opportun de convivialité et d'échanges autour des spectacles, avec des fonctions de buvette, snacking voire petite restauration, ainsi qu'éventuellement une licence affectable au lieu.

Le mobilier et le matériel, mis à la disposition de l'association par l'Etat ou d'autres collectivités publiques, font l'objet d'inventaires spéciaux contradictoires ; ils sont gérés sous le contrôle de la collectivité propriétaire qui vérifie la bonne utilisation et l'entretien et qui en prononce, le cas échéant, la mutation, la réforme et le remplacement.

L'association doit contracter toutes assurances nécessaires à la sauvegarde des mobiliers et matériels dont elle est détentrice et qui sont la propriété de la ville, de l'Etat et d'autres collectivités. Les primes afférentes aux polices d'assurance sont intégralement à la charge de l'Association.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS MUNICIPALES.

La Ville de Niort est propriétaire de l'ensemble immobilier dénommé « Le Moulin du Roc » sis 9 Boulevard Main à Niort, cadastré section BN n° 648, classé dans son domaine public.

Elle met à disposition de l'Association « Le Moulin du Roc – Scène Nationale à Niort » les locaux ci-dessous énumérés se décomposant comme suit et comme mentionnés par un plan en annexe à la présente d'une superficie totale de 5.321,40 m² et la placette à usage mutualisée d'une superficie de 833,81 m²

A- Un ensemble d'équipements destinés à la présentation de spectacles et de manifestations culturelles

Les 2 salles de spectacles situées en rez-de-chaussée et premier étage et leur espace d'accueil pour une superficie de 1.447,52 m²

B- Des locaux divers, espaces administratifs et techniques

Un ensemble de bureaux et locaux administratifs, loges d'artistes, et locaux techniques d'une superficie totale de 3.716,44 m².

C- Un espace à usage mutualisé dénommé la Placette, un espace d'accueil du public et des sanitaires

La placette d'une superficie de 833,81 m² située entre les locaux occupés par la Scène Nationale et la Médiathèque Pierre MOINOT exploitée par NIORT AGGLO est à usage mutualisé suivant convention de gestion à convenir entre la ville de NIORT et la communauté d'agglomération du niortais. Pas d'exploitation à titre d'exposition

D- Un espace de stationnement

L'occupant, à titre prioritaire, mais également les services techniques de la Ville de Niort hors utilisation de l'occupant (congrés) sont autorisés à occuper l'espace de parking qui jouxte les locaux

mis à disposition. L'entretien, la maintenance et le remplacement des bornes rétractables restent de la responsabilité financière de la Ville de Niort.

E- Des locaux de restauration

Ces locaux sont situés en rez-de-chaussée de l'équipement dénommé « Le Moulin du Roc », classé dans le domaine public communal, sis boulevard Main à Niort et cadastré section BN n° 648p. D'une surface utile totale de 157,44 m², ils se décomposent comme suit (cf. plan annexé) :

- locaux techniques d'une surface de 17,54 m² (*cuisine – préparation – sas et passe plats*)
- sanitaires hommes et femmes d'une surface de 14,24 m² (*sanitaires 3*)
- grande salle d'une surface de 88,10 m² (*bar – brasserie*)
- réserve d'une surface de 9,36 m² (*réserve 2*)
- vestiaires – sanitaires – bureau d'une surface de 6,23 m² (*sanitaires 2*)
- dégagement d'une surface de 6,59 m² (*dégagement 2*)
- réserve d'une surface de 4,66 m² (*réserve 3*)
- laverie d'une surface de 10,69 m² (*laverie*)

La terrasse extérieure, nécessite, indépendamment de cette convention une Convention d'Occupation temporaire du domaine public auprès de la Ville de Niort, Direction de la Réglementation Attractivité Urbaine. Cette dernière donnant lieu à une redevance d'occupation du domaine public séparée.

Les locaux et la terrasse sont situés en périmètre de protection du risque inondation (PPRI). L'occupant en a été avisé.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOCAUX DE RESTAURATION

L'occupant est tenu d'occuper lui-même les lieux loués sous toute réserve de l'avis de la Commission de Sécurité et des Arrêtés d'ouverture ou de fermeture édictés par la Ville de Niort, en découlant.

La Ville de Niort et l'occupant sont convenus de se répartir les charges d'un projet d'aménagement et d'équipement.

Une redevance annuelle de 6 120 € sera due pour l'exploitation de ces locaux par l'occupant. La prise d'effet en sera à compter du 1^{er} jour du mois suivant la prise de l'arrêté d'ouverture autorisant l'exploitation. Une proratisation sera donc réalisé la 1ere année.

ARTICLE 4 : DÉFINITION DE LA MISE À DISPOSITION.

L'ensemble des locaux sont mis à disposition de l'occupant afin de développer ses missions conformément à ses statuts et objectifs fixés par conventions.

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 de l'ensemble 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 à l'extérieur, 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

Le site du Moulin du Roc étant désormais composé de différentes fonctions avec différents propriétaires, l'appellation ne relève pas de la présente convention.

ARTICLE 6 : SOUS-OCCUPATION.

A- Dispositions générales

Pour la mise en œuvre de l'animation du site « Le Moulin du Roc » et afin de pouvoir exercer ses activités conformément à ses statuts, l'occupant est autorisé à mettre à disposition les locaux sauf « les locaux de restauration » (**voir article 3**) à toute autre personne morale ou physique, individuel ou groupe, dans le cadre établi par le préambule aux présentes, à charge pour le l'occupant d'établir un règlement intérieur. Dans l'hypothèse où la destination d'occupation des locaux mis à disposition serait différente de l'usage culturelle des lieux, l'autorisation du Maire de Niort est obligatoire.

Les demandes de mise à disposition des locaux se font auprès de l'occupant et font impérativement l'objet de conventions établies entre lui et les demandeurs.

Un règlement intérieur sera élaboré de manière concertée entre la Ville de Niort et l'occupant qui s'imposera à tous les occupants de l'ensemble immobilier.

La mise à disposition ou sous-occupation ne pourra se faire qu'à titre gratuit, la Ville de Niort mettant à disposition gratuitement les locaux à l'occupant.

Toutefois, l'occupant est en droit de demander aux sous-occupants le dépôt d'une caution afin de prévenir toute dégradation des locaux et du matériel et qu'elle encaissera si c'est le cas. Si la Ville de Niort est amenée à supporter des charges et réparations sur les locaux consécutifs à des dégradations occasionnées par les sous occupants, elle se réserve le droit de solliciter le reversement du dépôt de garantie par l'occupant qui l'aura encaissé.

De même, compte tenu des dépenses de fonctionnement assumées par lui, l'occupant est également autorisé à répercuter auprès des sous-occupants la charge financière qui en résulte. Il percevra donc pour son propre compte les recettes correspondantes en vertu des contrats qu'il souscrita 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, exclusivement supportées par l'occupant et portant sur les frais suivants :

- Chauffage, électricité et eau.
- Nettoyage des locaux,
- Réparations locatives et assurances,
- Usage et amortissement du matériel lumière, sono et audio ou autres si existant,
- Personnel technique mis à disposition notamment agents SSIAP.

La liste des charges récupérables citée ci-dessus n'est pas exhaustive et pourra évoluer dans le temps, dans le cadre d'un avenant à la présente, afin de tenir compte des spécificités du bâtiment et des attentes des occupants.

B- Bilan de l'activité et des sous occupations et réunion annuelle

L'occupant transmettra chaque année à la Ville de Niort, avec les comptes de l'association, un document détaillé retraçant le bilan annuel de l'occupation de l'équipement.

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION.

L'occupant veille à ce que les locaux 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 est responsable du nettoyage des locaux qui devront être conformes aux règles d'hygiène en vigueur pour ce type d'établissement recevant du public.

L'occupant 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. Ce décret 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 transformation ni d'amélioration sans accord exprès, préalable et écrit du Maire.

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 : RÉPARATIONS ET TRAVAUX DANS LES LOCAUX.

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 accepte qu'il soit fait, dans les locaux de restauration loués et l'ensemble immobilier dont lequel il dépend, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que le propriétaire jugerait nécessaires, à charge cependant pour le propriétaire de l'en aviser au minimum deux mois à l'avance, sauf cas de force majeure, par simple courrier, afin que ce dernier puisse prendre toutes dispositions utiles.

L'occupant s'engage à signaler immédiatement au propriétaire tous travaux et aménagements nécessaires en cas de modification de la réglementation ou exigés par les services de sécurité ou tout autre service compétents, la Ville de Niort se réservant le droit de ne réaliser que les travaux imputables au propriétaire.

L'occupant souffrira quelque gêne que lui causent les réparations, reconstruction, etc..., qui seront exécutés 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.

Toutes détériorations qui pourraient intervenir, si elles sont le fait de l'occupant, de son personnel, de ses clients, de ses fournisseurs et/ou de tous les tiers qu'il ferait rentrer dans les « locaux restaurations » devront être immédiatement réparées, aux frais exclusifs de l'occupant et signalées au propriétaire par écrit. L'occupant sera seul responsable envers le propriétaire des dommages causés par ses salariés, ses fournisseurs et ses clients. Le propriétaire se réserve le droit de refacturer par titre(s) de recettes émis à l'encontre de l'occupant toutes les interventions qu'il serait amené à devoir réaliser et consécutives à des dégradations du fait de l'occupant, de son personnel, de sa clientèle et / ou de ses fournisseurs

Le propriétaire s'engage à effectuer ou faire effectuer à ses frais les travaux d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite afin d'être en conformité avec la réglementation applicable aux ERP depuis la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Les lieux objets de la présente convention, sont réputés satisfaire aux normes prévues par la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des immeubles accueillant du public, l'occupant devant néanmoins mettre en place les moyens de secours individuels prescrits par les services de sécurité.

Tous les aménagements liés à l'activité de l'occupant sont à sa charge et devront être soumis à l'information du propriétaire. Pour ce faire, ils devront être transmis au service municipal gestionnaire.

Tous les travaux accordés devront être réalisés dans les règles de l'art et conformément aux lois et règlement en vigueur. Une fois les travaux achevés, l'occupant devra fournir au propriétaire tous les plans et notes techniques afférents à ces derniers.

Le propriétaire se réserve le droit de constater les aménagements et travaux réalisés par l'occupant. De même, et à ce titre, le propriétaire pourra, dès que nécessaire, faire passer tout bureau de contrôle ou personne spécialisée pour constater la conformité des aménagements et travaux réalisés. Si ceux-ci s'avéraient être non-conformes de par le fait de l'occupant, toute remise aux normes sera obligatoire et se fera aux frais de l'occupant

ARTICLE 9 : DROIT D'OCCUPATION DU PROPRIETAIRE

Dans les périodes non occupées par une activité gérée par l'occupant et en concertation avec lui, la Ville de Niort se réserve l'usage des locaux à titre gracieux dans une limite établie à 5 jours.

Le déroulement de l'activité prévue par la Ville de Niort se fait dans le respect des règles de sécurité et d'utilisation des locaux et du matériel sous l'autorité du responsable unique de sécurité. Le personnel municipal mobilisé pour les activités est tenu de respecter le règlement intérieur de l'établissement et les consignes de ce dernier.

ARTICLE 10 : CONDITIONS SPECIFIQUES A L'ACTIVITE DE RESTAURATION ET DE VENTE DE BOISSONS

10.1. Hygiène et réglementation

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 du quartier. 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.

Il sollicitera notamment les licences nécessaires. Il fournira la preuve de ces licences aux services municipaux. Notamment, la vente de boissons relève de la seule responsabilité de l'occupant et ne peut s'exercer que dans le seul respect de la législation. Une Licence IV propriété de la ville de Niort est affectée au locaux de restauration.

L'occupant 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.

10.2 Exclusivité

Le propriétaire s'interdit d'exercer une concurrence directe ou indirecte à l'égard de l'occupant, hormis en période de fermeture de l'occupant ou si ce dernier faisait défaut. Il s'interdit notamment la vente de sandwiches ou de boissons dans l'enceinte de la propriété communale, ainsi que l'installation d'un appareil de distribution automatique de boissons, ou similaire, à titre payant accessible au public.

Cette disposition n'interdit pas au propriétaire la proposition de prestations connexes et complémentaires à celles de l'occupant, notamment en période de manifestations et temps forts culturels.

10.3 Personnel et fournisseurs

L'occupant s'engage à assurer le bon fonctionnement des lieux tel que prévu à la présente convention. Il demeure responsable de la gestion du personnel qu'il emploie. A ce titre, il relève de ses obligations de vérifier que tout intervenant pour son compte dispose des qualifications professionnelles et des assurances requises. Le personnel employé devra être formé et disposer des qualifications nécessaires, et ce en nombre suffisant au regard des activités et leur nature. Le personnel sera employé conformément aux dispositions du Code du Travail. Le propriétaire se réserve le droit d'en demander la justification à tout moment.

Le propriétaire ne s'immisce pas dans les relations entre les fournisseurs et l'occupant qui achète en son nom et pour son compte les produits nécessaires à la bonne marche de son activité. Il demeure le seul responsable de sa gestion.

10.4 Clientèle

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 ; toutefois dans le respect des règles de sécurité.

10.5 Conditions spécifiques à l'ouverture et animation des locaux de l'espace de restauration

Au regard de l'intégration de locaux de restauration dans le site dénommé « Le Moulin du Roc », le propriétaire pose les conditions spécifiques suivantes à l'occupant qui en accepte les termes

10.5.1 OFFRES DE RESTAURATION ET AMPLITUDES D'OUVERTURE

L'occupant s'engage à ouvrir au minimum son offre de bar et restauration au public, 6 jours/semaine, en lien avec les activités de la médiathèque, du cinéma et du théâtre

- Mardi, mercredi : 12H à 20h30 (plus tard si activité)
- Jeudi, vendredi, samedi : 12H à 23H (jusqu'à minuit si fréquentation après spectacle)
- Dimanche : 12H à 20H30
- Lundi : fermeture hebdomadaire

Les fermetures pour congés annuels suivront celles du Moulin du Roc.

Les jours et heures d'ouverture devront être affichés à destination du public.

10.5.2 TARIFS

L'occupant s'engage à proposer une carte variée à tarifs abordables par tout type de clientèle à un prix voisin de ceux pratiqués dans les environs. Il devra maintenir les tarifs affichés en permanence à l'attention des usagers du site et du public.

10.5.3 ACTIVITÉS CULTURELLES ET ARTISTIQUES

Les locaux mis à disposition s'insèrent dans un environnement culturel dont l'occupant est partie prenante.

Ainsi, l'occupant développera son projet de telle sorte que l'identité culturelle de l'ensemble soit confortée, en valorisant la logique de convivialité. En outre, l'occupant s'engage à assurer et maintenir dans les locaux une activité culturelle et artistique en cohérence avec les activités de la médiathèque et d'autres acteurs locaux. L'occupant s'engage à se conformer et à respecter strictement la réglementation sur la rémunération des artistes, techniciens du spectacle et auteurs, ainsi qu'à veiller au respect de cette réglementation par d'éventuels sous-occupants.

10.5.4 TEMPS FORTS CULTURELS DE LA VILLE DE NIORT

L'occupant pourra être amené à prendre à sa charge son activité en lien avec des événements directement organisés par la Ville de Niort, en particulier les concerts des Jeudis niortais. Aux fins d'assurer le bon déroulement de ces événements, l'occupant s'engage à travailler en coordination avec les services de la Ville sur l'ouverture du bar. Il sera établi des conventions traduisant les accords particuliers au sein de documents spécifiques et indépendants de la présente.

ARTICLE 11 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE

Le Centre d'Action Culturelle Municipal François Mitterrand est classé comme établissement recevant du public de type L, S, T, N (salle d'audition, de conférence, de réunion, de spectacle, ou à usages multiples, restauration) de 1^{er} catégorie. L'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.

L'occupant s'engage à respecter et à se conformer aux textes en vigueur quant à la sécurité de son personnel, tant salarié que bénévole.

ARTICLE 12 : RESPONSABLE UNIQUE DE SECURITE

L'occupant est le responsable unique de sécurité de l'ensemble immobilier dénommé Moulin Du Roc regroupant les locaux exploités par la Scène Nationale du Moulin du Roc et la médiathèque Pierre Moinot exploitée par la Communauté d'Agglomération du Niortais tels que stipulé dans une convention spécifique de gestion de site indépendante.

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.

Dans le cadre de cette mission de Responsable unique de sécurité, l'occupant a clairement autorité pour solliciter auprès des autres établissements du groupement l'ensemble des documents ou solliciter l'ensemble des mesures qui peuvent avoir un impact sur la sécurité.

ARTICLE 13 : VISITE DES LIEUX

L'occupant devra 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 14 : ETAT DES LIEUX

Il sera établi un état des lieux annuel contradictoire sachant que l'occupant a une parfaite connaissance des locaux pour les avoir occupés précédemment sauf pour les locaux de restauration

Un état des lieux de sortie sera établi à la date de départ de l'occupant.

ARTICLE 15 : OBLIGATION RELATIVE AUX CLES-BADGES

Si l'occupant, pour des raisons diverses, souhaite changer le jeu de clés remis lors de l'entrée dans les lieux, l'accord du service gestionnaire est obligatoire et ce changement sera effectué par la Ville de Niort. Les badges de contrôle d'accès sont gérés par les services de la Communauté d'Agglomération du Niortais tels que définis dans une convention de gestion de site séparée.

ARTICLE 16 : GESTION DU CONVENTIONNEMENT

La gestion courante du site est assurée par le service Gestion de Patrimoine – Direction du Patrimoine et Moyens de la Mairie de Niort dans le respect des clauses de cette convention. L'occupant aura comme principal interlocuteur le service gestionnaire cité ci-dessus pour toutes questions relatives à son occupation.

Le service Culture de la Mairie de Niort et le Service Gestion du Patrimoine seront référents sur toute question de l'activité générale du site en liaison directe avec l'occupant.

ARTICLE 17 : VALEUR LOCATIVE - REDEVANCE

La valeur locative de l'ensemble immobilier hors surfaces de restauration mis à disposition de l'occupant est fixée à la somme de 335 657.40 €

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.

La redevance annuelle d'occupation de l'espace restauration est fixée à 6120 €. Une franchise de redevance sera appliquée dans les conditions fixées à l'Art 3 CONVENTION D'OCCUPATION DES CONDITIONS DE RESTAURATION.

Cette redevance et 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 2^{ème} trimestre (indice de base 2^{ème} trimestre 2020 : 1759,50), la première fois le 1^{er} janvier 2023.

ARTICLE 18 : CHARGES ET CHARGES RECUPERABLES

Concernant les équipements communs Ville de NIORT et CAN n'ayant pu être individualisés, une convention de gestion séparée précisera par ailleurs les clés de répartition des charges supportées ou refacturées par chacun des partis.

Concernant les fluides, en lien avec les prérogatives du groupement de commande créé, l'occupant paiera les fluides des compteurs directement établis à son nom, ou à défaut selon les clés de répartition précisées dans la convention de gestion et ses annexes évoquée ci-dessus.

ARTICLE 19 : DIVERS

D'une façon générale l'occupant supportera directement les charges d'entretien ménager des locaux y compris la placette.

L'occupant fera son affaire personnelle des charges de téléphone s'il souhaite en bénéficier.

ARTICLE 20 : IMPÔTS ET TAXES

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les impôts, taxes et contributions dus au titre de son occupation et notamment les taxes relatives aux ordures ménagères.

ARTICLE 21 : ASSURANCE

La Ville de NIORT, propriétaire, assure les immeubles 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. L'occupant devra fournir l'attestation au service Gestion Patrimoine de la Ville de Niort dès leur entrée dans les lieux et chaque année durant toute la période d'occupation.

L'occupant devra s'assurer que les bénéficiaires de mise à disposition des locaux aient eux-mêmes contractés une assurance couvrant leur responsabilité civile pour tous les dommages matériels ou corporels du fait notamment de l'usage des aménagements ou installations mis à leur disposition ou dont ils ont la charge.

Il devra également assurer son matériel et mobilier et vérifier que les sous-occupants le feront également.

Il devra également assurer l'espace de stationnement avec toutes les conséquences liées à l'usage de ce parking par ses salariés ou des tiers extérieurs.

ARTICLE 22 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES.

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 autres 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 loués 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 23 : RECONDUCTION, MODIFICATION ET RESILIATION DE LA PRÉSENTE CONVENTION

Cette présente convention est établie, à titre précaire et révocable pour une durée de trois ans, courant du **1^{er} janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2024.**

Chacune des parties pourra en demander la dénonciation à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre partie et moyennant un préavis de 3 mois.

De plus, la ville 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 ou pour tout motif d'intérêt général.

Le non renouvellement de la convention d'objectifs attributive d'une subvention municipale en contrepartie d'actions clairement définies avec l'occupant vaut résiliation de fait de la présente convention.

ARTICLE 24 : 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 25 : RÈGLEMENT DES LITIGES

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

ARTICLE 26 : 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

<p>Pour le Maire de Niort et par délégation L'Adjoint délégué</p> <p>Elmano MARTINS</p>	<p>L'Association le « Moulin du Roc – Scène Nationale à Niort» Le Directeur</p> <p>Paul- Jacques HULOT</p>
---	--