

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2020

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 09/12/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 22/12/2020

Délibération n° D-2020-461

6bis rue Paul Bert - Convention d'occupation avec le CAMJI -
Subvention indirecte

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 Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, 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 Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Jérémie ROBINEAU, Madame Elsa FORTAGE.

Secrétaire de séance : Valérie BELY VOLLAND

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU

Direction Patrimoine et Moyens

**6bis rue Paul Bert - Convention d'occupation avec le
CAMJI - Subvention indirecte**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort, dans le cadre de sa politique d'action culturelle et notamment la priorité accordée aux musiques actuelles, a signé une convention avec l'Etat et l'association le CAMJI pour soutenir le projet artistique et culturel de cette dernière pour les années 2019, 2020, 2021 et 2022.

Dans le cadre de cette convention, la Ville met à disposition du CAMJI l'appartement situé au 1er étage du 6bis rue Paul Bert à Niort afin qu'il puisse assurer l'hébergement d'artistes.

La convention liant la Ville et l'Association étant arrivée à échéance, il est proposé d'établir une nouvelle convention pour la période courant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle est fixée à la somme de 8 000,00 €.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de mise à disposition de locaux entre la ville de Niort et l'association Le CAMJI ;
- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant de 8 000 € ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la convention.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

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

Signé

Elmano MARTINS



**CONVENTION D'OCCUPATION
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ASSOCIATION
LE CAMJI
DE L'APPARTEMENT
SITUE 6BIS RUE PAUL BERT À NIORT**

ENTRE les soussignés :

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGÉ, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2020 et conformément aux dispositions de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

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

ET

L'association Le CAMJI dont l'adresse est fixée au 56 rue Saint Jean à Niort, représentée par Monsieur Eric DHELIN, son président,

ci-après dénommée Le CAMJI ou l'occupant, d'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La Ville de Niort, dans le cadre de sa politique d'action culturelle et notamment la priorité accordée aux musiques actuelles, a signé une convention avec l'Etat et l'association Le CAMJI pour soutenir le projet artistique et culturel de cette dernière pour les années 2019, 2020, 2021 et 2022 (annexée à la présente)

Dans le cadre de cette convention, la Ville de Niort met à disposition du CAMJI l'appartement situé au 1^{er} étage du 6bis rue Paul Bert à Niort afin qu'il puisse assurer l'hébergement d'artistes.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION DES LOCAUX MUNICIPAUX

La Ville de Niort met à disposition du CAMJI l'appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 6bis rue Paul Bert à Niort cadastré section DL n° 1 378 et se décomposant comme suit (plan annexé) :

- Au rez-de-chaussée : un garage, un couloir + escalier pour permettre l'accès à l'appartement à l'étage.
- Appartement au 1^{er} étage comprenant : une entrée, une cuisine équipée (lave-vaisselle, four, plaques induction), un WC, une salle de bains, une salle d'eau, cinq pièces : quatre à usage de chambre et une servant de séjour.

Le tout pour une surface totale d'environ 160 m².

- Un jardin

L'appartement est alimenté en eau, électricité et gaz. Il est équipé d'un chauffage gaz et est mis à disposition meublé.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX

Le CAMJI occupe l'appartement afin de lui permettre d'assurer l'accueil et le logement d'artistes, groupes, ou compagnies artistiques accueillis par lui.

Le CAMJI s'engage à n'occuper les locaux que pour cette destination. Toute nouvelle affectation des locaux par l'association nécessite l'accord préalable de la Ville de Niort.

ARTICLE 4 : ETAT DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE

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

L'appartement est mis à disposition meublé.

Un inventaire des biens meublés propriété de la ville de Niort est joint à la présente convention

ARTICLE 5 : GESTION DE L'APPARTEMENT

La gestion courante du site liée aux réparations et gros travaux est assurée par le service gestion du Patrimoine de la Direction Patrimoine et Moyens de la Ville de Niort, dans le respect des clauses de cette convention.

Dans tous les autres cas, le service référent est le service culture de la Ville de Niort.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE

Il est clairement établi que l'appartement occupé par le CAMJI peut recevoir 8 personnes au maximum et reste donc limité à 8 couchages soit 2 couchages par chambre.

La Ville de Niort a installé des détecteurs de fumée dans l'appartement et l'occupant devra en assurer la maintenance annuelle. La Ville de Niort effectuera chaque année le contrôle périodique des installations d'électricité et de gaz ainsi que la maintenance des extincteurs.

L'entretien annuel obligatoire de la chaudière gaz est à la charge du CAMJI qui s'y engage.

En période de fermeture, pour congés, du CAMJI :

- Le logement est fermé, sauf convention ou avenant express avec la Ville de Niort.
- Le logement est susceptible d'être utilisé par la Ville de Niort selon des modalités à fixer entre les deux parties.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION DU LOGEMENT

1- Charges locatives et petites réparations

L'occupant veille à ce que les locaux soient maintenus en bon état de propreté et avisera immédiatement le service gestionnaire de la Ville de Niort en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. 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.

Il n'entreprendra pas de travaux de transformation ni d'amélioration sans accord exprès, préalable et écrit du propriétaire.

2- Gros 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, sur l'appartement mis à disposition.

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.

3- Occupation

Le CAMJI s'engage à ce que les personnes qu'il loge sur le site ne stockeront aucun matériel et produit dangereux en dehors et autour des locaux mis à disposition.

Le CAMJI s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient pas troublés en aucune manière par son fait, celui des personnes qu'il loge sur le site, qu'il emploie à son service, ou les tiers qui seront amenés à fréquenter les lieux occupés, sachant que le logement donne directement sur le groupe scolaire Paul Bert et sa cour.

Ils ne pénétreront pas dans les locaux non mis à disposition, ni dans les locaux et la cour de l'école.

Les occupants devront occuper les lieux paisiblement, à savoir qu'ils ne devront faire aucun tapage tant nocturne que diurne. L'association le CAMJI s'engage à faire respecter cette clause par les personnes qu'il recevra ou hébergera temporairement. Tout manquement réitéré à cette clause pourra motiver, après mise en demeure par le propriétaire ou la Ville de Niort restée infructueuse, une rupture de la présente convention.

4- Animaux domestiques

La détention d'un animal domestique est strictement interdite.

ARTICLE 8 : CONDITIONS PARTICULIERES D'UTILISATION DU JARDIN

1- Période d'utilisation

Le CAMJI pourra autoriser les occupants du logement à utiliser le jardin en dehors des jours et heures d'ouverture du groupe scolaire Paul Bert.

En l'occurrence, l'accès au jardin est autorisé :

- à tout moment en période de vacances scolaires et durant les week-ends ;
- uniquement avant 8h le matin et après 18h l'après-midi en période scolaire.

2- Entretien

L'association le CAMJI s'engage à réaliser l'entretien régulier du jardin afin de le conserver en bon état.

ARTICLE 9 : CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET DE GESTION DES LIEUX

1- DISPOSITIONS GENERALES

L'occupant gèrera les lieux mis à disposition sous son entière responsabilité tel qu'il :

- sera le seul interlocuteur direct reconnu par la Ville de Niort,
- assurera l'entretien (ménager et petites réparations locatives),
- tiendra un planning d'occupation,
- recevra les personnes logées,
- réalisera les états des lieux à chaque entrée et sortie,
- rédigera et communiquera aux personnes logées un règlement intérieur,
- établira des conventions fixant les dispositions d'occupation avec les personnes physiques ou morales en vue du logement.
- Tiendra un inventaire de l'équipement et du mobilier.

2- TARIFICATION

L'hébergement ne pourra se faire qu'à titre gratuit, la Ville de Niort attribuant les locaux à l'occupant sous forme de valorisation.

En revanche, le CAMJI est en droit de demander aux bénéficiaires le dépôt d'une caution afin de prévenir toute dégradation des lieux, du mobilier et du matériel et qu'il encaissera si c'est le cas. Si la Ville de Niort est amenée à supporter des charges et réparations sur les locaux consécutives à des dégradations occasionnées par lesdits occupants, elle se réserve le droit de solliciter le reversement du dépôt de garantie par le CAMJI qui l'aura encaissé.

De même, compte tenu des dépenses de fonctionnement assumées par lui, le CAMJI est également autorisé à répercuter auprès des utilisateurs la charge financière qui en résulte. Il est clairement établi que ces recettes ne devront couvrir que les charges de fonctionnement et de gestion générées par l'occupation des locaux et portant sur les frais suivants : chauffage, électricité, eau et assainissement, téléphonie, ordures ménagères, nettoyage et entretien des locaux, réparations locatives, maintenance, gestion administrative et logistique, amortissement du matériel acquis par le CAMJI, assurance, frais de gestion générale du site.

Le CAMJI pourra donc établir une tarification et percevra pour son propre compte les recettes correspondantes. La grille tarifaire sera élaborée en concertation avec le service Culture de la Ville de Niort.

La Ville de Niort bénéficiera, le cas échéant, d'un tarif spécifique pour son usage et ses besoins de logement.

3- EQUIPEMENT

La Ville de Niort prend en charge financièrement l'équipement des lieux dont l'inventaire est joint à la présente convention.

4- OCCUPATION PAR D'AUTRES STRUCTURES

Les autres structures associatives culturelles et artistiques et la Ville de Niort pourront bénéficier des lieux pour du logement dans le respect de l'ordre de priorité suivant :

- a. Le CAMJI, majoritairement et prioritairement, pour y accueillir les utilisateurs en résidence et / ou en diffusion,
- b. Les autres structures à vocation culturelle et artistique soutenues par la Ville de Niort,
- c. La Ville de Niort pour l'organisation des manifestations culturelles et temps forts.

Les demandes de réservations seront prises en considération par le CAMJI au fur et à mesure de leur date d'arrivée. Les réservations sont confirmées au minimum trois semaines avant la date d'entrée dans les lieux.

5- MISE EN PLACE DE PLANNINGS D'HERBERGEMENT ET BILAN DE L'OCCUPATION

- Plannings d'hébergement

Le CAMJI s'engage à participer à un cycle de réunions annuelles de mise en place concertée des plannings d'hébergement d'artistes.

Les parties se rapprocheront afin de fixer les dates des réunions nécessaires à l'élaboration des plannings de saison.

- Bilan de l'occupation

Le CAMJI s'engage et s'oblige à transmettre un document détaillé retraçant le bilan de l'occupation de l'appartement, au plus tard le 31 juillet de chaque année. Ce bilan indiquera, pour l'appartement, le nombre de personnes logées, le nom de l'occupant, le tarif facturé, la durée et les dates d'occupation.

ARTICLE 10 : VISITE DES LIEUX

Le CAMJI 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. Le CAMJI devra préalablement être informé de ces interventions dans le logement sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLE

8 trousseaux de clés seront remis au CAMJI dont chacun comprendra :

- 1 clé du garage.
- 1 clé de la porte sur le palier donnant accès au logement.
- 2 clés d'une chambre (2 trousseaux chambre 1, 2 trousseaux chambre 2, 2 trousseaux chambre 3, 2 trousseaux chambre 4).

2 autres trousseaux seront remis au CAMJI dont chacun comprendra :

- 1 clé du garage.
- 1 clé de la porte sur le palier donnant accès au logement.
- 1 clé de chaque chambre.

Si pour des raisons diverses le CAMJI souhaite changer ces jeux 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.

Le CAMJI s'oblige à ne pas modifier ni changer les serrures en place. Au cas où il effectuerait des changements de ce type, il devra, immédiatement et à ses frais, en remettre 3 jeux complets (c'est-à-dire que chacun devra comprendre une clé du garage, une clé de la porte sur le palier donnant accès au logement et une clé de chaque chambre) à la Ville de Niort et à l'ensemble des occupants partageant le site.

Toute perte de clé et modifications de serrure pourront être refacturées au preneur par la Ville de Niort et par l'émission d'un titre de recette dans le cas où le preneur solliciterait ce type de prestation.

ARTICLE 12 : VALEUR LOCATIVE

La valeur locative annuelle du logement mis à disposition du CAMJI est fixée à la somme de 8 000 €.

Elle sera révisée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction, la première fois le 1^{er} janvier 2021. L'indice moyen de référence choisi est celui du 2^{ème} trimestre 2019 : 1 727.50.

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) du CAMJI comme aide en nature. Elle sera en outre mentionnée dans l'annexe au compte Administratif de la Ville, relative aux aides apportées aux associations.

ARTICLE 13 : CHARGES RECUPERABLES, IMPOTS ET TAXES

Le CAMJI fera son affaire personnelle des charges d'énergies et fluides et de téléphonie. Il fera donc mettre à son nom les compteurs d'eau, d'électricité et de gaz.

Le CAMJI sera redevable de la taxe ou la redevance spéciale ordures ménagères. Si le propriétaire reçoit et est amené à payer la taxe d'enlèvement ou la redevance spéciale des ordures ménagères ou la redevance, celle-ci sera refacturée au CAMJI.

Le CAMJI fera également son affaire personnelle de tous impôts et taxes afférents à son occupation.

Le logement est livré avec une chaudière au gaz et le réseau de chauffage dispose d'un thermostat. L'occupant devra également prendre un contrat de maintenance pour la chaudière et l'installation de chauffage gaz avec une entreprise spécialisée et devra en justifier en fournissant l'attestation chaque année au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort.

Enfin, il assurera la maintenance des détecteurs incendie.

ARTICLE 14 : 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.

Le CAMJI devra s'assurer et se maintenir assurée contre tous les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux...) auprès d'une compagnie d'assurance solvable. Le preneur devra fournir l'attestation au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort dès son entrée dans les lieux et durant toute la période d'occupation.

Par ailleurs, il devra s'assurer que les bénéficiaires des logements 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.

ARTICLE 15 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRE

Le preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que la Ville de Niort puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc... causés par lui 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 16 : DUREE DE LA PRESENTE CONVENTION

Cette présente convention est établie, à titre précaire et révocable **pour la période courant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2022.**

Article 17 : PRISE EN COMPTE DE L'OCCUPATION ANTERIEURE

Le CAMJI reconnaît expressément occuper les locaux depuis le 1^{er} janvier 2020 et avoir pris toute disposition auprès de la compagnie d'assurance de son choix afin de s'assurer contre tous les risques locatifs. De même, le CAMJI a supporté ou supportera l'ensemble des charges et taxes liées à son occupation des locaux sur la période antérieure.

ARTICLE 18 : RESILIATION DE LA PRESENTE CONVENTION

Chacune des parties pourra demander la dénonciation de la présente à tout moment par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à l'autre partie et moyennant un préavis de trois mois.

Le non renouvellement de la convention d'objectifs avec le CAMJI vaut résiliation de fait de la présente convention

Le propriétaire se réserve le droit de résilier à tout moment la présente convention 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 19 : DOSSIERS TECHNIQUES

Les diagnostics suivants, nécessaires à la location, sont également joints en annexe :

- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Diagnostic plomb
- Contrôle électrique
- Contrôle gaz

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 : REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges 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 leur siège respectif.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux, le

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

L'association
Le CAMJI
Le Président

Elmano MARTINS

Eric DHELIN