

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 21 MARS 2022**

**Délibération n° D-2022-100**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :  
le 15/03/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 28/03/2022

Subvention indirecte - Pavillon Grappelli - Convention de mise  
à disposition de locaux à l'association "le CAMJI"

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC

**Excusés :**

Monsieur Michel PAILLEY.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Subvention indirecte - Pavillon Grappelli -  
Convention de mise à disposition de locaux à  
l'association "le CAMJI"**

Monsieur Baptiste DAVID, Conseiller municipal expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort, dans le cadre de sa politique d'action culturelle et notamment l'expression 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.

Dans le cadre de cette convention, la Ville met à disposition du CAMJI, pour partie, l'immeuble sis 56 rue Saint Jean à Niort dénommé « Pavillon GRAPPELLI ». Ces locaux sont mis à disposition de l'occupant pour un usage de bureaux et de local de stockage pour la partie en sous-sol afin qu'il puisse exercer l'ensemble de ses activités conformément à ses statuts.

La convention liant la Ville et l'association étant arrivée à échéance, il est proposé d'établir une nouvelle convention pour une durée de cinq ans à compter du 1er avril 2022.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle du bien est fixée à la somme de 18 540 € et constitue une subvention indirecte.

Au regard du caractère partagé du bâtiment, la Ville de Niort refacturera annuellement à l'occupant 54 % (prorata de la surface occupée) des charges et frais de fonctionnement de l'équipement mis à disposition.

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 18 540 € ;
- 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 Maire de Niort

Signé

**Jérôme BALOGE**



**PAVILLON STEPHANE GRAPPELLI**  
**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE**  
**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 21 mars 2022,

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 : DESIGNATION DE LA PROPRIETE MUNICIPALE**

La Ville de NIORT met à disposition pour partie au CAMJI l'immeuble sis 56 rue Saint Jean cadastré section BO n° 120 dénommé "Pavillon Stéphane GRAPPELLI" appartenant au domaine public de la Ville.

Les locaux d'une superficie totale de 379,96 m<sup>2</sup> composés de la manière suivante :

**Rez-de-chaussée :**

- Hall d'entrée d'une superficie de 19,49 m<sup>2</sup>,
- dégagement avec accueil et montée d'escalier latéral d'une superficie de 25,05 m<sup>2</sup>,
- espace d'exposition et d'activités d'une superficie de 99,12 m<sup>2</sup>.

**D'une superficie totale de 143,66 m<sup>2</sup>**

**-A l'étage :**

- Vaste espace avec cage d'ascenseur sur la partie arrière, plancher vitré avec garde-corps vitré, local technique électricité et eau chaude sanitaire d'une superficie de 110,94 m<sup>2</sup>,
- Bureau avec local baie de brassage d'une superficie de 26,76 m<sup>2</sup>,
- Bureau d'une superficie de 20 m<sup>2</sup>,
- Palier d'une superficie de 9,07 m<sup>2</sup>,
- Sanitaires d'une superficie de 6,36 m<sup>2</sup>.

**D'une superficie totale de 173,13 m<sup>2</sup>**

**Sous-sol et caves :**

- Cave avec dégagement d'une superficie de 13,17 m<sup>2</sup>
- Local de stockage de 21,78 m<sup>2</sup>,
- Local de stockage de 19,94 m<sup>2</sup>,
- local chaufferie d'une superficie de 8,28 m<sup>2</sup>.

**D'une superficie totale de 63,17 m<sup>2</sup>**

**ARTICLE 2 : REPARTITION DES LOCAUX ENTRE LA VILLE ET L'OCCUPANT**

Les locaux à usage de bureaux et d'expositions d'une superficie totale de 379,96 m<sup>2</sup> se répartissent de la manière suivante :

**Locaux affectés exclusivement à la Ville de Niort pour des expositions et autres activités :**

**Rez-de-chaussée :**

- Dégagement avec accueil et montée d'escalier latéral d'une superficie de 25,05 m<sup>2</sup>,
- Espace d'exposition et d'activités d'une superficie de 99,12 m<sup>2</sup>,

**Sous-sol et caves :**

- Stockage d'une superficie de 19,94 m<sup>2</sup>,
- Chaufferie GAZ d'une superficie de 8,28 m<sup>2</sup>.

**Soit une superficie totale de 152,39 m<sup>2</sup>**

**Locaux privatifs affectés au CAMJI :**

- Vaste espace avec cage d'ascenseur sur la partie arrière, plancher vitré avec garde-corps vitré et local technique électricité et eau chaude sanitaire d'une superficie de 110,94 m<sup>2</sup>,
- Bureau avec local baie de brassage d'une superficie de 26,76 m<sup>2</sup>,
- Bureau d'une superficie de 20 m<sup>2</sup>,
- Stockage situé en sous-sol d'une superficie de 21,78 m<sup>2</sup>.

**Soit une superficie totale de 179,48 m<sup>2</sup>**

**Locaux partagés – parties communes :**

- Hall d'entrée situé au rez-de-chaussée d'une superficie de 19,49 m<sup>2</sup>,
- Palier situé au 1<sup>er</sup> étage d'une superficie de 9,07 m<sup>2</sup>,
- Sanitaires situés au 1<sup>er</sup> étage d'une superficie de 6,36 m<sup>2</sup>,
- Dégagement situé au sous-sol d'une superficie de 13,17 m<sup>2</sup>.

**Soit une superficie totale de 48,09 m<sup>2</sup>**

La Ville de Niort et le CAMJI conviennent que la clé de répartition des locaux partagés, calculée au prorata de la surface occupée et affectée à chacune des parties est la suivante :

- 22,08 m<sup>2</sup> pour la Ville de Niort ;
- 26,01 m<sup>2</sup> pour le CAMJI.

	Superficie	Clé de répartition
Ville de Niort	174,47 m <sup>2</sup>	<b>46 %</b>
CAMJI	205,49 m <sup>2</sup>	<b>54 %</b>
TOTAL	379,96 m <sup>2</sup>	100 %

### **ARTICLE 3 : CONDITION D'OCCUPATION PARTICULIERE LIEE A L'OCCUPATION DU SOUS-SOL**

L'occupant est autorisé à utiliser pour du stockage les espaces affectés à cet usage au sein du sous-sol et caves.

### **ARTICLE 4 : DESTINATION**

Les locaux sont loués à l'occupant à usage de bureaux et de local de stockage pour la partie sous-sol afin qu'il puisse exercer toutes ses activités dans de bonnes conditions et conformément à ses statuts.

L'occupant devra occuper les locaux par et pour lui-même, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, à l'exclusion de toute autre utilisation. Toute sous-location est strictement interdite.

Toute modification de la répartition des locaux implique l'accord exprès et préalable de la Ville de Niort et entraînera une modification de la tarification appliquée à l'occupant en fonction de la surface occupée. Après l'accord du propriétaire, la modification d'affectation de locaux se fera par avenant à la présente.

### **ARTICLE 5 : CONDITIONS D'OCCUPATION**

L'occupant veille à ce que les locaux à usage privatif, 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.

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. Cependant, certaines de ces dépenses locatives peuvent être assumées par la Ville de Niort et donneront lieu à facturation conformément aux dispositions de l'article 11 du présent contrat ;
- devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge du bailleur 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 ;
- n'entreprendra pas de travaux de transformation sans accord exprès, préalable et écrit du Maire ;
- reconnaît et accepte l'occupation par la Ville des locaux du rez-de-chaussée pour des expositions ou autres activités.

### **ARTICLE 6 : REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE**

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

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

## **ARTICLE 7 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE**

L'immeuble mis à disposition est un établissement recevant du public de type Y et W classé en 5<sup>ème</sup> catégorie.

Au jour de la signature de la présente convention, l'effectif autorisé dans l'équipement est le suivant : 99 personnes pour la partie du rez-de-chaussée, l'étage est à préciser.

L'occupant s'engage à respecter strictement la réglementation en vigueur en la matière ainsi que toutes les recommandations, prescriptions et réserves de la Commission de Sécurité, conformément au dernier Procès-Verbal en vigueur, établi ou à venir.

## **ARTICLE 8 : RESPONSABLE UNIQUE DE SECURITE**

Le CAMJI 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 et gère le registre de sécurité. La Ville de Niort reste responsable du respect des règles de sécurité pour les locaux du rez-de-chaussée en matière d'accueil du public.

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

L'occupant devra laisser la Ville de Niort, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par le bailleur, pénétrer dans les lieux réservés pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

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 10 : OUVERTURE DU SITE ET OBLIGATIONS RELATIVE AUX CLES**

Il a été remis à l'occupant des clés des locaux privatifs à son entrée dans les lieux notamment de la porte d'entrée principale.

Il a été mis en place un visiophone au niveau de la porte d'entrée principale afin de permettre à l'occupant de faire accéder des personnes.

Un digicode a été installé au niveau de l'étage dont la gestion sera assurée par l'occupant.

## **ARTICLE 11 : VALEUR LOCATIVE**

La Valeur locative annuelle appliquée aux surfaces affectées à l'association le CAMJI est fixée à la somme annuelle de **18 540 euros**.

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.

Cette valeur locative sera revalorisée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation annuelle de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ; l'indice de référence choisi étant celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 : 130,52.

## **ARTICLE 12 : TAXES**

L'occupant fera son affaire personnelle des dépenses de téléphone et de toutes taxes ou impôts dus.

### **ARTICLE 13 : CHARGES**

L'occupant est tenu de rembourser au propriétaire sa quote-part des charges de fonctionnement du bâtiment comme ci-après défini :

	Clé de répartition
Chauffage GAZ	54 %
Electricité	54 %
Eau et assainissement	54 %
Maintenance Chauffage GAZ	54 %
Réparation locative sur parties communes	54 %
Maintenance de l'ascenseur	100 %
Réparation locative sur parties privatives	100 %

La Ville de Niort conserve à sa charge les contrôles périodiques (électriques, blocs de secours, moyens de secours) et la maintenance de l'alarme incendie et des extincteurs.

Il est clairement admis d'un commun accord que le CAMJI assumera seul l'entretien ménager des sanitaires et accepte leur usage par la Ville de Niort et en particulier ses agents ainsi que la surface de l'escalier d'accès et du palier à l'étage. La Ville de Niort assumera quant à elle, la charge de l'entretien ménager du Hall d'entrée situé au rez-de-chaussée.

### **ARTICLE 14 : PRISE EN COMPTE DE L'OCCUPATION ANTÉRIEURE**

L'occupant reconnaît expressément occuper les locaux depuis le 28 février 2022 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, l'occupant a supporté ou supportera l'ensemble des redevances charges et taxes liées à son occupation des locaux sur la période antérieure.

### **ARTICLE 15 : DUREE ET RECONDUCTION**

La présente convention est établie à titre précaire et révocable **pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022.**

### **ARTICLE 16 : RESILIATION**

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'occupant par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à la Ville de Niort et moyennant un préavis de 3 mois.

La présente convention sera résiliée par la Ville de Niort immédiatement et sans indemnité en cas d'inexécution fautive de l'une quelconque des clauses 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 resté sans réponse.

La Ville de Niort, pourra mettre fin à tout moment pour des motifs d'intérêt général au présent contrat et à son droit d'occupation du domaine public.

Cette résiliation sera prononcée par la Ville de Niort et notifiée au preneur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de six mois.

## **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 doit s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable pour les risques découlant de son occupation et le recours à des voisins et des tiers. Il acquittera la prime correspondante à la date prévue. Il produira la police d'assurance ainsi souscrite, dès son entrée dans les lieux, au service Gestion du Patrimoine, et devra être à même de produire à tout moment la quittance de prime. En outre, il sera prévu dans la police d'assurance une clause au terme de laquelle l'assureur s'engage à prévenir le propriétaire de toute résiliation pour quelque cause que ce soit et ce, dans un délai de quinze jours.

Plus précisément, il s'assurera contre l'incendie, l'explosion, la foudre et le dégât des eaux. Il assurera également le recours des voisins, de tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, l'occupant s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son occupation.

En cas de sinistre, il est tenu d'avertir immédiatement le propriétaire, sous peine de demeurer responsable du dommage qui n'aurait pu, par la suite de l'omission ou du retard dans la déclaration, être pris en charge par la compagnie d'assurance de celui-ci.

## **ARTICLE 18 : 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 celui-ci se trouve dans une zone à risques.

Conformément à cette loi, et en application des arrêtés préfectoraux n° 10 et 34 du 10 février 2006, un dossier complet d'information sur la situation du bien au regard du Plan de Prévention de Risques Inondations (PPRI) applicable sur le territoire de Niort et approuvé le 03 juillet 1998 est annexé à la présente convention.

## **ARTICLE 19 : RÈGLEMENT DES LITIGES**

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

## **ARTICLE 20 : 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, le

Pour le Maire de Niort  
L'Adjoint délégué

L'association LE CAMJI  
Le Président

Elmano MARTINS

Eric DHELIN