



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil municipal :
le 20/06/2023

Publication :
le 30/06/2023

SEANCE DU 26 JUIN 2023

Délibération n° D-2023-288

Subvention indirecte - Convention d'occupation avec
l'association Le CAMJI - Studio d'enregistrement

Président :

Monsieur Dominique SIX

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lucien-Jean LAHOUSSE

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Nicolas VIDEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Thibault HEBRARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Monsieur Yann JEZEQUEL

Excusés :

Monsieur Bastien MARCHIVE.

Direction Patrimoine et Moyens

**Subvention indirecte - Convention d'occupation avec
l'association Le CAMJI - Studio d'enregistrement**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort a souhaité donner au Centre Du Guesclin une vocation artistique et culturelle. A ce titre, elle a réalisé, en plusieurs phases, des travaux d'aménagement d'un studio de répétition et d'enregistrement dans un local annexe en rez-de-chaussée du bâtiment C.

L'association Le CAMJI bénéficie de ces locaux exclusifs et privatifs aménagés.

La convention de mise à disposition des locaux étant arrivée à échéance, Il y a lieu d'établir une nouvelle convention avec Le CAMJI, association bénéficiaire et gestionnaire des locaux.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle du bien est fixée à la somme de 3 618 € et constitue une subvention indirecte.

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 3 618 €.

Madame Christelle CHASSAGNE, Messieurs Jérôme BALOGE et Baptiste DAVID, n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL
ADOpte**

| | |
|-----------------|----|
| Pour : | 41 |
| Contre : | 0 |
| Abstention : | 0 |
| Non participé : | 3 |
| Excusé : | 1 |

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lucien-Jean LAHOUSSE

Dominique SIX



**CENTRE DU GUESCLIN – BATIMENT C – LOCAL ANNEXE –
STUDIO DE REPETITION ET D'ENREGISTREMENT**

**CONVENTION D'OCCUPATION
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ASSOCIATION « LE CAMJI »**

ENTRE les soussignés :

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2023,

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 Romain RIVAULT, 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 a souhaité donner au Centre Du Guesclin une vocation artistique et culturelle. A ce titre, elle a réalisé, en plusieurs phases, des travaux d'aménagement d'un studio de répétition et d'enregistrement dans un local annexe en rez-de-chaussée du bâtiment C du Centre Du Guesclin.

La convention précédente de mise à disposition de locaux étant arrivée à échéance, Il y a donc lieu d'établir une nouvelle convention avec Le CAMJI, association bénéficiaire et gestionnaire du local.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DES LOCAUX MUNICIPAUX MIS A DISPOSITION

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé Centre Municipal Du Guesclin – sis place Chanzy et cadastré section CD n° 168, 187 et 282.

Le CAMJI bénéficiera de locaux exclusifs et privatifs aménagés en studio de répétition et d'enregistrement d'une surface utile totale de 60.30 m² situé dans un local annexe en rez-de-chaussée du bâtiment C du Centre Du Guesclin et dont la composition est la suivante :

- un studio principal d'une surface de 33 m²,
- une régie d'une surface de 12.50 m²,
- un sas d'entrée d'une surface de 6 m²
- un local batterie qui peut être affecté à ,du stockage d'une surface de 8,8 m²,

Soit une surface totale de 60,30 m².

L'occupant déclare en avoir une parfaite connaissance pour avoir vu et visité les lieux. L'occupant et les utilisateurs du studio de répétition et d'enregistrement pourront bénéficier de l'accès aux sanitaires communs existant sur le site.

ARTICLE 3 : DESTINATION ET NOUVELLE AFFECTATION DES LOCAUX

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour les répétitions musicales.

Toute modification de la répartition des locaux implique l'accord exprès et préalable de la Ville de Niort et entraînera une nouvelle répartition des surfaces avec une redéfinition des charges de fonctionnement. Après l'accord du propriétaire, la modification d'affectation de locaux se fera par avenant à la présente.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCCUPATION, ENTRETIEN ET TRAVAUX

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 prend en charge directement l'installation et la maintenance du système électronique d'accès au studio.

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 de l'occupant, à savoir Le CAMJI.

Les locaux attribués à l'occupant étant équipés de matériels spécifiques, techniques et fragiles, l'entretien ménager sera réalisé par l'occupant. De même, aucune intervention en lien avec ledit matériel ne sera réalisée par les services municipaux.

L'occupant avisera immédiatement le service gestionnaire de la Ville de Niort en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il 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 ne soient 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.

L'occupant souffrira quelques gênes 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.

Il sera autorisé à occuper la zone intérieure de stationnement pour son personnel uniquement, les plaques d'immatriculation seront communiquées au service gestionnaire du Centre Du Guesclin.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LIEUX

Il ne sera pas établi d'état des lieux d'entrée contradictoire sachant que l'occupant a une parfaite connaissance des locaux pour les occuper actuellement.

Il sera procédé à un état des lieux de sortie contradictoire entre les parties.

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 l'immeuble.

ARTICLE 6 : SECURITE, REGLEMENT ET OUVERTURE DU SITE

L'occupant se conformera strictement aux règles de sécurité, aux règlements et aux horaires du site qui lui ont été ou seront communiqués.

Le règlement intérieur du Centre Du Guesclin est annexé à la présente convention.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

L'occupant dispose d'un système électronique d'accès au studio et les clés complémentaires des locaux privatifs uniquement lui ont été remises à son entrée dans les lieux qui devront être restituées à son départ des lieux.

Il s'oblige à ne pas modifier ni changer les serrures sur place. Toute perte de clés et modifications lui incombant pourront être refacturées à l'occupant par la Ville de Niort par l'émission d'un titre de recettes dans le cas où l'occupant solliciterait ce type de prestations auprès du propriétaire.

ARTICLE 8 : SERVICES MUNICIPAUX REFERENTS GESTIONNAIRES

Les services municipaux référents et interlocuteurs de l'occupant sont :

- Le service Gestion du Patrimoine pour les relations contractuelles et la facturation des charges et frais de fonctionnement et la structure de gestion du Centre Du Guesclin pour la gestion courante du site : gestion globale du site, ouverture et fermeture, entretien et petits travaux.
- Le service Culture pour les relations et animations générales du projet culturel de l'association et des lieux.

ARTICLE 9 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE

Le studio de répétition et d'enregistrement est classé comme Etablissement Recevant du Public de type R de 5^{ème} catégorie.

Le local fait partie d'un ensemble plus grand, le bâtiment C du centre Du Guesclin, Etablissement Recevant du Public de type R, W, L et S de 2^{ème} catégorie. A ce titre, le maintien en conformité reste à la charge de la Ville de Niort.

Si le local batterie est affecté à du stockage, l'occupant ne stockera aucun matériel et de produit dangereux, polluant ou inflammable dans et autour du local.

ARTICLE 10 : SOUS-OCCUPATION

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

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

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

Ces mises à disposition ou sous occupations ne peuvent se faire qu'à titre gratuit, le propriétaire attribuant les locaux à l'occupant sous forme de valorisation.

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

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

- Ensemble des charges récupérables mentionnées à l'article 12 de la présente ;
- Amortissement du matériel sono et audio ;
- Maintenance de logiciel informatique de gestion des studios ;
- Personnel mis à disposition ;
- Réparations locatives.

Le montant de la participation aux frais d'utilisation du local est révisable chaque année en fonction de l'évolution des charges annuelles.

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

L'occupant s'engage et s'oblige à transmettre chaque année, avec les comptes de l'association, un document détaillé retraçant le bilan annuel de l'occupation de l'équipement.

ARTICLE 11 : VALEUR LOCATIVE

L'occupation des locaux est consentie moyennant une valeur locative annuelle fixée à 3 618 €.

Elle sera révisée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction, la première fois le 1^{er} janvier 2024. L'indice moyen de référence choisi est celui du 2^{ème} trimestre 2022 : 1 921,50.

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) 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.

ARTICLE 12 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES

La mise à disposition objet de la présente convention est consentie à l'occupant moyennant une participation aux charges et frais de fonctionnement de l'équipement.

Les charges de fonctionnement récupérables à facturer à l'occupant par la Ville de Niort sont les suivantes :

- Consommations d'eau
- Consommations d'assainissement,
- Consommations d'électricité (dont chauffage),
- Redevance spéciale ordures ménagères,
- Maintenance des barrières levantes,
- Maintenance des extincteurs et du SSI,
- Maintenance et petites réparations des communs (tels que cour, accès, portail, éclairage etc...).

La présente liste des charges récupérables citées ci-dessus n'est pas exhaustive et pourra évoluer dans le temps, sans qu'il y ait besoin d'un avenant, afin de tenir compte des spécificités du bâtiment, des évolutions de la législation et des attentes du preneur.

Le montant de la participation aux charges et frais de fonctionnement est fixé à la somme de 359,63 € conformément à l'application du tarif municipal en vigueur voté annuellement (29,82 €/m² pour 2023) et proratisé à un taux d'occupation de 20%. Cette participation sera recalculée chaque année en prenant en compte l'évolution du tarif municipal.

Cette somme sera acquittée à terme échu par l'occupant sur présentation d'un titre de recettes établi par la Ville de Niort.

Le montant de la participation sera calculé au prorata temporis en cas de départ anticipé des lieux.

Cette participation annuelle sera réajustée par avenant en cas de modification des surfaces mises à disposition et notamment après réalisation du local batterie et du sas d'entrée.

L'occupant fera son affaire personnelle des consommations de téléphone et acquittera toute taxe afférente à son occupation et ses activités.

ARTICLE 13 : ASSURANCE

La Ville de Niort, propriétaire, assure l'immeuble sachant que le contrat ne comporte pas de clause de renonciation à recours contre l'occupant.

L'occupant devra s'assurer et se maintenir assuré contre tous les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux...) auprès d'une compagnie d'assurance solvable. Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins. L'occupant devra également s'assurer en sa qualité de locataire occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

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 fournir l'attestation au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort dès son entrée dans les lieux.

ARTICLE 14 : 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 15 : DUREE, RESILIATION

La présente convention est établie à titre précaire et révocable pour une période de cinq ans à compter du 1^{er} juillet 2023.

Toute modification de la présente convention se fera par avenant.

Chacune des parties pourra donner congés à tout moment par simple lettre et avec un préavis d'au moins trois mois sans autre obligation que le paiement des termes dus.

Toutefois, 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 de l'équipement mis à disposition afin de réaliser tous travaux ou équipements d'intérêt public.

ARTICLE 16 : PRISE EN COMPTE DE L'OCCUPATION ANTERIEURE

L'occupant reconnaît expressément occuper les locaux depuis le 1^{er} juin 2023 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 loyers, charges et taxes liées à son occupation des locaux sur la période antérieure.

ARTICLE 17 : COMMUNICATION

Le CAMJI s'engage à préciser le soutien de la Ville de Niort lors de toute démarche de communication verbale, écrite et audiovisuelle qu'elle aura initiée ou pour laquelle elle aura été sollicitée.

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

ARTICLE 18 : OBLIGATIONS LEGALES

Le CAMJI est informé que la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 rend obligatoire la transmission du compte rendu d'activité et financier à la Ville de Niort dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention lui a été attribuée.

Le CAMJI produira chaque année, à la Ville de Niort, les documents suivants :

- Le bilan d'action détaillé des activités subventionnées ;
- Le compte de résultat financier détaillé de chaque activité subventionnée établi conformément au plan comptable officiel. Il indique en annexe les recettes correspondantes ;
- Le compte de résultat et bilan établis conformément au plan comptable officiel. Sur ces documents figureront toutes les aides directes ou indirectes de la Ville de Niort ;
- Le rapport général sur les comptes annuels qui devront être certifiés par les personnes qualifiées ;
- Le rapport d'activité de l'association (procès-verbal de l'assemblée générale) ;
- Le rapport financier de l'association (procès-verbal de l'assemblée générale) ;
- Le rapport moral de l'association (procès-verbal de l'assemblée générale) ;
- Un exemplaire des principaux supports de communication.

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 indirecte 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, l'association accepte d'être soumise au contrôle financier municipal.

ARTICLE 19 : 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 20 : RÈGLEMENT DES LITIGES

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

ARTICLE 21 : 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

Romain RIVAULT