

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 18 MAI 2026

Délibération n° D-2026-125

Convention d'occupation de locaux - Locaux sis 7A rue Max
Linder - Association "France Victimes 79"

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 12/05/2026

Publication :
le 22/05/2026

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Jean-Claude SIRON, Madame Annie-Laurence FOUREL, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Hocine TELALI, Madame Catherine ROUSSILLON, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Gilles NORMAND, Madame Katia PONCELET, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Anne-Sophie GODART-CUAZ, Madame Marie-Pascaline CHOLLET, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Jyan MOHAMMED, Madame Chloé BANLIER, Monsieur Maximilien SAINT-CAST, Madame Patricia ROCHER, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Julie SIAUDEAU, Monsieur Baptiste PEYRAUD, Monsieur Laurent LACOURARIE, Madame Céline BONNET-DERISBOURG.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Thibault HEBRARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Ségolène BARDET, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Julie SIAUDEAU

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

**Direction de l'Optimisation du
Patrimoine et de sa Transition
Energétique**

**Convention d'occupation de locaux - Locaux sis 7A
rue Max Linder - Association "France Victimes 79"**

Madame Florence VILLES, Adjointe au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

L'association « France Victimes 79 » a vocation à venir en aide aux personnes qui ont subi les conséquences d'un fait qui est condamné par le Code pénal.

Afin de permettre à l'association de poursuivre ses activités, la Ville met à sa disposition une partie des locaux comme local associatif à usage de bureaux, d'accueil, de rangement sis 74 rue de l'Yser à Niort.

La convention de mise à disposition entre la Ville et l'association « France Victimes 79 » est arrivée à échéance, il est proposé d'en établir une nouvelle pour une durée de cinq ans à compter du 1er juillet 2026.

La valeur locative annuelle des locaux mise à disposition de l'occupant est fixée à la somme totale de 5 770,00 €.

La mise à disposition des locaux est pour partie soumise à une redevance d'occupation et pour une autre partie consentie à titre gratuit constituant une subvention indirecte. La décomposition étant la suivante :

- le montant de la redevance d'occupation annuelle est fixé à la somme de 4 327,50 € soit 75 % de la valeur locative annuelle ;
- la valorisation locative annuelle de la partie consentie à titre gratuit est fixée à 1 442,50 € soit 25 % de la valeur locative globale annuelle.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la mise à disposition des locaux dont une partie est soumise à redevance et une autre à titre gratuit constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant de 1 442,50 € ;
- approuver la convention d'occupation avec l'association « France Victimes 79 » et autoriser sa signature.

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

Signé

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Signé

Jérôme BALOGÉ



**CONVENTION D'OCCUPATION
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ASSOCIATION
« FRANCE VICTIMES 79 »
D'UNE PARTIE DES LOCAUX
SIS 7A RUE MAX LINDER 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 en date du 18 mai 2026

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

ET

L'association « FRANCE VICTIMES 79 », dont le siège social est fixé 7A rue Max Linder à Niort, représentée par Monsieur Jean-Marc BESNARD., son Président,

Ci-après dénommée « France Victimes 79 » ou « l'occupant », d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT

Article 1 : OBJET

L'association « France Victimes 79 » a vocation à venir en aide aux personnes qui ont subi les conséquences d'un fait qui est condamné par le code pénal.

« France Victimes 79 » occupe les locaux comme local associatif à usage de bureaux, d'accueil, de rangement, et ce conformément à ses statuts.

Article 2 : DESCRIPTION

La Ville de Niort met à disposition de l'occupant une partie des locaux municipaux au second étage du bâtiment A du Groupe Scolaire Ernest Pérochon, cadastré section BE n° 303 sis 7A rue Max Linder à Niort, d'une surface totale de 175,60 m².

Les locaux à usage de bureaux, d'accueil, de rangement se décomposent comme suit (plan annexé) :

- **locaux privés :**
 - ♦ dégagement d'une surface de 10,8m² ;
 - ♦ local archives d'une surface de 5,86 m² ;
 - ♦ bureau d'une surface de 13 m² ;
 - ♦ bureau d'une surface de 12,20 m² ;
 - ♦ accueil d'une surface de 14,6 m² ;
 - ♦ bureau d'une surface de 12,17 m² ;
 - ♦ salle d'attente d'une surface de 10,44 m² ;

soit une surface totale privée de 79,07 m² ;

- **locaux partagés – parties communes :**
 - ♦ sanitaires d'une surface de 14,72 m² ;
 - ♦ dégagement d'une surface de 65,06 m² ;
 - ♦ local repos d'une surface de 16,21 m² ;

soit une surface totale partagée de 96,53 m².

Article 3 : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour qu'il puisse y exercer ses activités conformément à ses statuts. Ils sont donc à usage de bureaux, d'accueil et de rangements.

Toute nouvelle affectation des locaux par l'occupant à une autre destination nécessite l'accord préalable de la Ville de Niort.

Article 4 : VISITE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

L'occupant devra laisser le propriétaire, ses représentants, et tous les entrepreneurs et ouvriers missionnés par lui, 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 lieux.

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

Article 5 : CONDITIONS D'OCCUPATION

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour exercer exclusivement ses activités.

La responsabilité de l'administration des propriétés communales est de la compétence du Maire. A cet effet et dans le cadre de la mise à disposition des locaux à l'occupant, il est clairement établi que :

1 – Toutes manifestations, en dehors de l'utilisation définie à l'article 3, ainsi que la visite des bâtiments municipaux par des représentants officiels de l'Etat ou d'organismes de toute nature pour quelque motif que ce soit, devront obtenir l'accord préalable du Maire ou de son représentant.

2 - Les invitations pour des manifestations ou des visites de bâtiments municipaux concernant des personnalités de notoriété publique impliquent un contact préalable avec les services de la Mairie.

3 – Pour toute manifestation accueillant du public, les mesures de sécurité réglementaires devront être arrêtées en accord avec le service municipal de la réglementation, au moins 15 jours avant la manifestation. La Direction Générale des Services de la Ville de Niort sera, autant que de besoin, à la disposition des organisateurs pour leur préciser le ou les interlocuteurs municipaux.

Article 6 : CHARGES ET CONDITIONS

L'occupant veille à ce que les lieux soient maintenus en bon état de propreté et avisera immédiatement les services de la Ville de Niort 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 ;

L'occupant sera responsable de toutes les dégradations résultant de son fait, du fait de ses adhérents, personnels et bénéficiaires soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties du bâtiment.

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

L'occupant devra aviser immédiatement le propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier 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.

L'occupant n'entreprendra pas de travaux de transformation sans accord exprès, préalable et écrit du propriétaire.

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

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

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 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.

Il sera de même responsable des accidents causés par et à ses mobiliers ou objets, en aucun cas le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable.

L'occupant n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammable dans et autour des locaux.

L'occupant assurera ainsi l'entretien et le ménage des locaux mis à sa disposition.

L'occupant veillera à s'accorder avec l'autre occupant afin de d'assurer le ménage et l'entretien des locaux partagés.

L'occupant s'engage à n'occuper que les locaux et pièces qui lui sont mis à disposition.

Article 7 : CONSIGNE DE SÉCURITÉ

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

- Toujours laisser libre d'accès les issues de secours
- Ne jamais entreposer devant celles-ci
- Eviter les stockages sauvages à fort pouvoir calorifique – papiers – cartons
- Laisser libre accès aux extincteurs et tableau électrique

Article 8 : OBLIGATION RELATIVE AUX CLÉS

L'occupant s'est vu remettre des clés des locaux à son entrée dans les lieux qui devront être restituées à son départ des lieux.

L'accès étant commun, l'occupant s'oblige à ne pas modifier ni changer les serrures en place.

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

Article 9 : DURÉE

La présente convention est établie à titre précaire et révocable pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} juillet 2026.

Article 10 : PRISE EN COMPTE DE L'OCCUPATION ANTÉRIEURE

L'occupant reconnaît expressément occuper les locaux depuis le 1^{er} mars 2026 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 d'occupation et des charges et taxes liées à son occupation des locaux sur la période antérieure.

Article 11 : RÉSILIATION

Chacune des parties pourra en demander la dénonciation à tout moment par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à l'autre partie et moyennant un préavis de 3 mois.

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

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

Article 12 : REDEVANCE D'OCCUPATION ET VALEUR LOCATIVE

La valeur locative annuelle des locaux mise à disposition de l'occupant est fixée à la somme totale de 5 770 €.

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

1. Redevance d'occupation

Le montant de la redevance d'occupation annuelle est fixé à la somme de 4 327,50 € soit 75% de la valeur locative annuelle.

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

Pour des raisons d'uniformité avec la valeur locative, cette redevance d'occupation sera revalorisée tous les ans au 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 3^{ème} trimestre, (indice de base 3^{ème} trimestre 2024 : 2184,25), la première fois le 1^{er} janvier 2027

2. Valorisation locative

La valorisation locative annuelle des locaux mis à disposition est fixée à 1 442,5 € soit 25% de la valeur locative globale annuelle.

S'agissant d'une mise à disposition partiellement à titre gratuit, cela constitue une aide indirecte évaluée sur la base de la valeur locative annuelle des locaux Cette valeur locative devra figurer dans les comptes annuels (compte de résultat) de l'association comme aide en nature. Elle sera en outre mentionnée dans l'annexe au compte Administratif de la Ville, relative aux aides apportées aux associations. Préalablement, l'association s'engage à souscrire le contrat d'engagement républicain (CER) régi par les articles 10-1 et 25-1 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et son décret d'application n°2021-1947 du 31 décembre 2021.

Cette valeur locative sera revalorisée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 3^{ème} trimestre (indice de base 3^{ème} trimestre 2024 : 2184,25), la première fois le 1^{er} janvier 2027

Article 13 : CHARGES ET TAXES

La participation de l'occupant aux charges de fonctionnement sera demandée et facturée à l'occupant chaque année **sous forme d'un montant forfaitaire.**

Les charges de fonctionnement récupérables sont les suivantes :

- consommation de chauffage ;
- consommation d'eau et d'assainissement ;
- consommation d'électricité.

Ces charges seront payables à terme échu et feront l'objet d'un titre de recette émis par la Ville de Niort à l'encontre de l'occupant chaque année à l'appui de la présente convention.

Pour l'année 2026, d'un commun accord, l'occupant devra s'acquitter de la participation aux charges de fonctionnement soit la somme de 1 600 €

A partir du 1^{er} janvier 2027 la participation aux charges va évoluer afin de tenir compte de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction.

Pour des raisons d'uniformité avec la redevance d'occupation et la valeur locative, la présente indemnité d'occupation sera revalorisée tous les ans au 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 3^{ème} trimestre, (indice de base 3^{ème} trimestre 2024 : 2184,25), la première fois le 1^{er} janvier 2027

La maintenance ascenseur reste à la charge du propriétaire.

L'occupant fera son affaire personnelle de tous impôts et taxes afférents à son occupation. Le propriétaire pourra refacturer lesdites charges s'il est amené à devoir les assumer directement, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou la redevance spéciale d'ordures ménagères.

Si les locaux vacants sont utilisés par la Ville de Niort, l'entretien des parties communes — limité au « dégageement » tel que décrit à l'article 2 — relève de la responsabilité de la Ville de Niort.

Article 14 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

L'occupant fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc... causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Il fera aussi son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux réservés et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'immeuble, les voisins, ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles.

Article 15 : 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 contre tous les risques locatifs : incendie, explosion, ainsi que contre le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement de la prime chaque année. Il devra fournir l'attestation au service Gestion du Patrimoine et de la Ville de Niort.

Article 16 : OBLIGATIONS LEGALE

Conformément aux obligations légales et par référence au plan comptable, l'association s'engage à produire les documents suivants au début de chaque année civile :

- le compte de résultat,
- le bilan de fin d'exercice précédent,
- le rapport moral et financier.

L'association doit respecter un budget d'exploitation équilibré. Elle s'engage à faire apparaître dans tous les documents comptables l'intégralité des aides directes ou en indirectes apportées par la Ville de Niort, et à les porter à la connaissance de ses adhérents.

Ces documents seront certifiés par le Président et si l'association désigne un Commissaire aux comptes, par obligation ou non, elle produira son rapport général sur les comptes annuels.

Dans le cadre des subventions qui lui sont allouées sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, par le Conseil municipal, le bénéficiaire accepte d'être soumis au contrôle financier municipal.

Article 17 : COMMUNICATION

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

Elle fait également apparaître ce partenariat sur ses programmes et/ou sur d'autres types de supports, tels que affiches, affichettes, tracts, plaquettes, dossiers de presse, documents de prestige, guides et programmes de manifestations, banderoles, etc.

Si l'Association 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 : 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 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'Adjointe déléguée

L'association FRANCE VICTIMES 79
Le Président

Florence VILLES

Jean-Marc BESNARD