

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 28 JUIN 2021**

**Délibération n° D-2021-223**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :  
le 22/06/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 05/07/2021

74 rue de l'Yser - Convention de mise à disposition de locaux  
au profit du théâtre de l'Esquif - 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 BOUITRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Méлина TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur François GIBERT, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

**Excusés :**

Madame Fatima PEREIRA.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**74 rue de l'Yser - Convention de mise à disposition  
de locaux au profit du théâtre de l'Esquif -  
Subvention indirecte**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

L'association « Théâtre de l'Esquif » est une compagnie à vocation de création théâtrale et accompagnement d'établissements et institutions sur le territoire dans le cadre de leurs projets de transmission, enseignement et médiation.

Afin de lui permettre de continuer d'exercer ses activités et d'utiliser un local à usage de bureau suite à son nécessaire transfert du site du Centre Du Guesclin, en raison de la réorganisation des espaces dédiés à la formation et à l'enseignement supérieur, la Ville propose la mise à disposition d'un nouveau local à usage de bureau au 74 rue de l'Yser à Niort.

A ce titre, il convient d'établir une convention d'occupation pour une durée de cinq ans à compter du 1er juillet 2021.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle du bien est de 1 818,00 € et constitue une subvention indirecte.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention d'occupation entre la Ville de Niort et l'association « Théâtre de l'Esquif » ;
- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition constituant une subvention indirecte annuelle de 1 818,00 € ;
- 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 BALOGÉ**



**CONVENTION D'OCCUPATION  
ENTRE  
LA VILLE DE NIORT  
ET  
L'ASSOCIATION « THEATRE DE L'ESQUIF »**

**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 28 juin 2021,

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

**ET**

L'Association « Théâtre de l'Esquif » dont le siège social est fixé Centre Du Guesclin – place Chanzy à Niort (79000) et représentée par Monsieur Patrick MINAULT, son Président,

Ci-après dénommée « le Théâtre de l'Esquif » ou le preneur, d'autre part

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

**ARTICLE 1 : OBJET**

Afin de permettre à l'association « Théâtre de l'Esquif » de pouvoir bénéficier d'un local à usage de bureau privatif, et ce conformément à ses statuts, la Ville de Niort lui met à disposition un nouveau local bureau sis 74 rue de l'Yzer à Niort en lieu et place du bureau privatif sis Centre Du Guesclin, place Chanzy – bâtiment A – 3<sup>ème</sup> étage à Niort.

**Article 2 : DESCRIPTION**

La Ville de Niort met à disposition du preneur, l'usage privatif d'un local dans une partie des locaux sis 74 rue de l'Yzer à Niort occupés également par un autre preneur, cadastrés section DL n° 1356 et se composant comme suit :

Le local bureau mis à disposition est situé à l'étage de l'immeuble et correspond à une partie des locaux.

Le preneur aura accès aux parties communes définies ci-dessous :

**Espaces privatifs**

- A l'étage :
  - une salle d'une superficie de 30,30 m<sup>2</sup>
  - deux placards + un dégagement pour rangement

**Espaces communs**

- Rez-de-chaussée :
  - une cage d'escalier
  - un hall d'entrée d'une superficie de 9,00 m<sup>2</sup>

- un sas avec WC handicapé et local poubelle d'une superficie de 5,10 m<sup>2</sup>
- un coin lavabo d'une superficie de 4,70 m<sup>2</sup>

• À l'étage :

- un dégagement d'une superficie de 28,00 m<sup>2</sup>
- des sanitaires d'une superficie de 6,90 m<sup>2</sup>

Pour une superficie privative de **30,30 m<sup>2</sup>** et des espaces mutualisés et communs d'une superficie de 53.70 m<sup>2</sup>,

Il est précisé que le hall d'entrée constitue une des issues de secours de la Médecine Scolaire et qu'en tant que tel le passage et les issues devront toujours rester dégagés.

**Article 3 : DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux sont mis à disposition du preneur à usage de bureau pour qu'il puisse y exercer ses activités conformément à ses statuts. Le preneur s'engage à n'occuper les locaux que pour cette destination.

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

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 au preneur 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 4 : VISITE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX**

Le preneur 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 sera réalisé un état des lieux d'entrée contradictoire entre les parties et au départ de ce dernier.

**Article 5 : CONDITIONS D'OCCUPATION**

Les locaux sont mis à disposition du preneur pour y 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 au preneur, il est clairement établi que :

1 – Toutes manifestations, en dehors de l'utilisation définie à l'article 3, non conformes aux statuts de l'association, 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 le Maire

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 : APPELLATION**

Les équipements ou locaux demeurant la propriété de la Ville de Niort, la dénomination du site comporte impérativement l'épithète *municipal(e) ou communal(e)* dans son appellation principale. Cette appellation officielle devra être utilisée pour tout support ou toute démarche de communication liée au site ou à son utilisation.

Il est ensuite possible d'ajouter une mention comportant le nom d'autres institutions partenaires.

La mise en place de la signalétique des bâtiments municipaux reste de la seule compétence des services municipaux.

## **Article 7 : CHARGES ET CONDITIONS**

Le preneur veille à ce que les lieux 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.

Il assurera ainsi l'entretien et le ménage de son local privatif mis à sa disposition.

Le preneur 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.

Le preneur entretiendra la cour pour ce qui le concerne et notamment l'enlèvement des mauvaises herbes.

Le preneur n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dans la cour.

Le preneur n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammables dans les locaux.

Le preneur sera responsable de toutes les dégradations résultant de son fait, du fait de ses adhérents soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties du bâtiment.

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

Le preneur sera responsable des accidents causés par et à ses mobiliers ou objets, en aucun cas la Ville de Niort ne pourra être tenue pour responsable.

Le preneur n'entreprendra pas de travaux de transformation sans accord exprès, préalable et écrit du Maire.

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.

Tous travaux, embellissements, améliorations, agrandissements et installations quelconques faits par le preneur 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.

Le preneur accepte expressément que d'autres occupants puissent utiliser le mobilier lui appartenant situé dans les parties communes.

L'autre preneur des locaux sera le référent et responsable de l'entretien, du ménage des espaces communs.

## **Article 8 : CONSIGNES DE SÉCURITÉ / ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC**

Les locaux mis à disposition sont reconnus comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type W (salle de réunion ou bureau) classé en 5<sup>ème</sup> catégorie.

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
- Éviter les stockages sauvages à fort pouvoir calorifique – papiers – cartons
- Laisser libre accès aux extincteurs et tableau électrique

## **Article 9 : OBLIGATIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT**

Les adhérents de l'association « Théâtre de l'Esquif » pourront stationner sur site **en dehors des horaires d'ouverture de la médecine scolaire soit de 17h30 à 8h00.**

Le preneur se rapprochera de la médecine scolaire pour connaître ses jours de fermeture afin qu'il puisse bénéficier également des places de parking hors jours ouvrés de cette dernière. Il appartient aux deux occupants du site de s'entendre au mieux quant au stationnement.

Les passages devront toujours être laissés libres.

Le preneur sera responsable des accidents causés par et à ses véhicules ou ceux de ces adhérents, la Ville de Niort ne pouvant être ni recherchée ni être tenue pour responsable.

Le portail doit être maintenu fermé en dehors des horaires d'ouverture de la médecine scolaire.

## **Article 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANQUILLITE DES LIEUX**

Il appartient à tous les occupants du site de s'entendre au mieux quant à la bonne tranquillité des lieux.

A cet effet, le preneur veillera à exercer des activités compatibles avec celles de la médecine scolaire lorsque cette dernière est présente ou prendra toutes ses précautions pour ne pas gêner et éviter tous désagréments (bruit par exemple).

## **Article 11 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES**

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

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

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

## **Article 12 : DUREE**

La présente convention est établie à titre précaire et révocable pour une durée de cinq ans à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2021**.

## **Article 13 : RESILIATION**

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.

Toutefois, la Ville de Niort 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 mis à disposition afin de réaliser tous travaux ou équipements d'intérêt public.

## **Article 14 : VALEUR LOCATIVE**

La valeur locative annuelle des locaux mis à disposition du preneur est fixée à la somme 1 818,00 €.

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 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 la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 2<sup>ème</sup> trimestre (indice de base 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 : 1764,25), la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## **Article 15 : CHARGES**

Le preneur devra supporter les charges d'électricité, de chauffage, d'eau et d'assainissement.

Les compteurs étant uniques, les charges d'eau, d'assainissement et d'électricité seront refacturées annuellement au preneur par la Direction du Patrimoine Bâti et des Moyens de la Ville de Niort après constatation des consommations réelles et au prorata de la superficie occupée moyennant un pourcentage de 6,26 % (*superficie totale des locaux 484,30 m<sup>2</sup> – superficie privative « Le Théâtre de l'Esquif Niort 30,30 m<sup>2</sup> soit 6,26 %*)

Le preneur fera son affaire personnelle de tous impôts et taxes afférents à son occupation, notamment la redevance spéciale d'ordures ménagères (possibilité de refacturation par le propriétaire le cas échéant).

## **Article 16 : ADRESSAGE DOCUMENTS**

L'avis de sommes à payer et tous documents justificatifs seront envoyés à l'adresse suivante :  
74 rue de l'Yzer  
79000 - Niort

## **Article 17 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES**

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 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 18 : ASSURANCE**

Le preneur 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 chaque année au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort.

## **Article 19 : OBLIGATIONS LEGALES**

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 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 20 : COMMUNICATION**

Pour une plus grande transparence de la gestion des deniers publics, le preneur s'engage à porter à la connaissance du public l'intégralité des aides directes ou en nature apportées par la Ville de Niort, lors de ses actions de communication de toute nature (publicités, articles de presse, invitations...).

En particulier, tout document destiné au public devra comporter la représentation graphique du logo de la Ville de Niort et de la mention : « Le Conseil municipal, partenaire des associations ».

Monsieur le Directeur du service Information et Communication est à la disposition de l'association « Théâtre de l'Esquif » pour lui apporter aide et conseils dans ses projets de communication qui peuvent faire l'objet d'une prise en charge conventionnée par le Conseil municipal.

## **Article 21 : 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.

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 22 : RÈGLEMENT DES LITIGES**

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

**Article 23 : 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 « Théâtre de l'Esquif »  
Le Président

Elmano MARTINS

Patrick MINAULT