

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2020**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 17/11/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 30/11/2020

**Délibération n° D-2020-374**

13A rue Louis Braille - Mise à disposition de locaux -  
Convention avec l'Association "La Pédale Saint Florentaise"

**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, Madame Sophie BOUTRIT, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU

**Excusés :**

Monsieur Jérémy ROBINEAU, Madame Elsa FORTAGE.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**13A rue Louis Braille - Mise à disposition de locaux -  
Convention avec l'Association "La Pédale Saint  
Florentaise"**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Afin de permettre à l'Association « La Pédale Saint Florentaise » de poursuivre ses activités, la Ville de Niort lui met à disposition des locaux sis 13A rue Louis Braille à Niort.

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 décembre 2020.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle du bien est fixée à la somme de 7 650,00 €, constituant 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 « La Pédale Saint Florentaise » ;
- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant de 7 650 euros.
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à les signer.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

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

Signé

Elmano MARTINS



**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC  
ENTRE  
LA VILLE DE NIORT  
ET  
L'ASSOCIATION  
« LA PEDALE SAINT-FLORENTAISE »  
DE L'IMMEUBLE  
SIS 13A RUE LOUIS BRAILLE À 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 23 novembre 2020,

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

**ET**

L'Association « La Pédale Saint-Florentaise », dont le siège social sera fixé 13A rue Louis Braille à Niort (79000) et représentée par Monsieur Frédéric MAINGUENAUD, son Président,

Ci-après dénommée « La Pédale Saint-Florentaise » ou l'occupant, d'autre part,

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

**ARTICLE 1 : OBJET**

« La Pédale Saint-Florentaise » occupe les locaux comme local associatif à usage de bureaux, de salle de réunion, de pièces d'activités et de rangement, et ce conformément à ses statuts.

**ARTICLE 2 : DESCRIPTION DE LA PROPRIETE MUNICIPALE**

La Ville de Niort met à disposition de l'occupant l'immeuble situé 13A rue Louis Braille à Niort (79000) dans l'enceinte du Groupe Scolaire Pasteur, cadastré section EM n° 349, d'une surface totale d'environ 110 m<sup>2</sup> et se décomposant comme suit (cf. plan en annexe) :

- au rez-de-chaussée :
  - entrée et salon / séjour,
  - cuisine,
  - un garage.
- à l'étage :
  - dégagement,
  - pièce 1,
  - pièce 2,
  - salle de bains,
  - WC d'une surface de 0,90 m<sup>2</sup>,
- en extérieur : un préau d'une surface de 22,00 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant comme local associatif à usage de bureaux, de salle de réunion, de pièces d'activités et de rangement. L'occupant s'engage donc à n'occuper les locaux que pour cette destination.

Toute nouvelle affectation des locaux par l'Association 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 deux mois avant la manifestation. Monsieur le Directeur Général des Services 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 éventuellement 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**

L'occupant veille à ce que les lieux soient maintenus en bon état de propreté et avisera immédiatement les services du propriétaire en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

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

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 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 commune, 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 sera également responsable des accidents causés par et à ses mobiliers ou objets, en aucun cas le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable

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

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

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.

***Le nombre maximal de personnes pouvant être accueillies à l'étage est limité à 19 personnes. Les preneurs s'engagent à respecter strictement cette disposition.***

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

#### **ARTICLE 8 : CONSIGNE DE SÉCURITÉ / ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC**

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 9 : CONDITIONS PARTICULIÈRES D'ACCÈS AU SITE ET D'OCCUPATION EXTERIEURE**

L'immeuble se trouvant dans l'enceinte du Groupe Scolaire Louis Pasteur, la circulation et le stationnement des véhicules sont strictement interdits dans ladite enceinte.

Les véhicules stationneront sur le parking extérieur. L'occupant s'engage à communiquer cette information à ses adhérents et à faire respecter cette disposition.

L'occupant, et les personnes désignées par lui, sont autorisés à pénétrer temporairement dans l'enceinte pour l'accès handicapés et les livraisons et déchargements, en dehors des heures de rentrée et sortie de l'école uniquement.

Par ailleurs, le preneur pourra stationner le véhicule, éventuellement customisé et logoté, de l'Association nécessaire à ses activités sous le préau de l'immeuble.

En revanche, il n'exercera aucune activité de cyclisme sur le parking intérieur à l'enceinte du groupe scolaire et autour des immeubles qui s'y trouvent.

L'occupant n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammables autour des locaux en extérieur.

#### **ARTICLE 10 : OBLIGATIONS RELATIVES 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.

Il 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 en remettre un jeu au propriétaire.

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 11 : DURÉE**

La présente convention à titre précaire et révocable est établie à titre précaire et révocable pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>ER</sup> décembre 2020 pour se terminer le 30 novembre 2025.

### **ARTICLE 12 : PRISE EN COMPTE DE L'OCCUPATION ANTÉRIEURE**

L'occupant reconnaît expressément occuper les locaux depuis le 31 août 2018 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 13 : 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 mis à disposition afin de réaliser tous travaux ou équipements d'intérêt public en observant un préavis égal à trois mois.

### **ARTICLE 14 : VALEUR LOCATIVE**

La valeur locative annuelle des locaux mis à disposition de l'Association « La Pédale Saint Florentaise » est fixée à la somme de 7 650 €, soit 637,50 € par mois.

Elle sera révisée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction, la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2021. L'indice moyen de référence choisi est celui du 2<sup>ème</sup> 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. La valeur locative devra figurer comme aide en nature dans les comptes annuels (compte de résultat) de l'association « La Pédale Saint Florentaise ». Cette valeur sera en outre mentionnée dans l'annexe au Compte Administratif de la Ville, relative aux aides apportées aux associations.

### **ARTICLE 15 : CHARGES ET TAXES**

L'occupant supportera directement les charges d'électricité, de chauffage, d'eau et d'assainissement et de téléphone et accès internet. L'ensemble de ces compteurs sont au nom de l'occupant dès son entrée dans les lieux.

L'occupant fera son affaire personnelle de tous impôts et taxes afférents à son occupation, ainsi que de toutes les charges d'Internet ou de système d'alarme anti-intrusion en fonction de ses besoins.

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.

### **ARTICLE 16 : 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 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 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. L'occupant devra fournir l'attestation chaque année au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort.

## **ARTICLE 18 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT**

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 nature 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 en nature, par le Conseil Municipal, le bénéficiaire accepte d'être soumis au contrôle financier municipal.

## **ARTICLE 19 : COMMUNICATION**

L'Association « La Pédale Saint Florentaise » 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 manifestation, banderoles, etc.

Si l'Association « La Pédale Saint Florentaise » 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](mailto:mairie@mairie-niort.fr), en vue d'une diffusion sur son site [www.vivre-a-niort.com](http://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 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 : RÈGLEMENT DES LITIGES**

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

**ARTICLE 22 : ÉLECTION 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 originaux, le

Pour Monsieur le Maire de Niort  
L'Adjoint délégué

L'Association « La Pédale Saint Florentaise »  
Le Président

Elmano MARTINS

Frédéric MAINGUENAUD