



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

**SEANCE DU 9 DÉCEMBRE 2024**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :  
le 03/12/2024

Publication :  
le 13/12/2024

**Délibération n° D-2024-429**

Subvention en nature - Convention d'occupation - Locaux au  
sein du Bâtiment A du Centre du Guesclin -Association Le  
S.N.O.B. et Compagnie

**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 Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN

**Excusés :**

Madame Yvonne VACKER, Madame Cathy GIRARDIN.

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

**Subvention en nature - Convention d'occupation - Locaux au sein du Bâtiment A du Centre du Guesclin -Association Le S.N.O.B. et Compagnie**

Madame Christelle CHASSAGNE, Adjointe au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort met à disposition de l'association « le S.N.O.B. et Compagnie » (le Service De Nettoyage des Oreilles Bouchées et Compagnie) des locaux privatifs à usage exclusif au rez-de-chaussée du bâtiment A au sein d'un ensemble immobilier dénommé Centre municipal Du Guesclin, sis place Chanzy à Niort.

Le SNOB est une compagnie professionnelle des arts de la rue dont les activités se déclinent en plusieurs axes : La création et diffusion de spectacles à rayonnement national / La promotion du spectacle vivant / Echange et collaboration avec les acteurs culturels locaux et les compagnies extérieures / Soutien aux pratiques amateurs / Désir de marier diverses disciplines (musique, comédie, chorégraphie).

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour y exercer ses activités conformément à ses statuts et à usage principalement de répétitions/création et de stockage.

La convention d'occupation entre la Ville de Niort et l'association « le S.N.O.B. et Compagnie » arrive à échéance. Il est proposé d'en établir une nouvelle pour une durée d'un an à compter du 1er janvier 2025, renouvelable une fois à l'identique.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle du bien est fixée à la somme de 7 603,00 € et constitue une subvention indirecte.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la gratuité de la mise à disposition de locaux à l'association « le S.N.O.B. et Compagnie » constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant de 7 603,00 € ;

- approuver la convention d'occupation de locaux avec l'association « le S.N.O.B. et Compagnie » et autoriser sa signature.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Aurore NADAL**

**Jérôme BALOGE**



## **CENTRE DU GUESCLIN – BATIMENT A**

### **CONVENTION D'OCCUPATION ENTRE LA VILLE DE NIORT ET L'ASSOCIATION « LE S.N.O.B. ET COMPAGNIE »**

**ENTRE** les soussignés :

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 9 décembre 2024.

ci-après dénommée « la Ville de Niort » ou « le propriétaire », d'une part

**ET**

L'association « Le S.N.O.B. & Compagnie », représentée par Monsieur Charles LESOURD, son président,

ci-après dénommée « Le S.N.O.B. » ou « l'occupant », d'autre part,

**Il est convenu et arrêté ce qui suit :**

#### **ARTICLE 1. : 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 et 187

Le S.N.O.B. bénéficiera de locaux exclusifs et privatifs d'une surface utile totale de 117,50 m<sup>2</sup> situés au RDC du bâtiment A et dont la composition est la suivante : (cf. plan en annexe) :

- une salle S5 d'une surface de 59,73 m<sup>2</sup> ;
- un ensemble de petites pièces cabines S6 d'une surface totale de 8,12 m<sup>2</sup> ;
- une pièce S7 d'une surface de 21,73 m<sup>2</sup> ;
- une pièce S8 d'une surface de 27,92 m<sup>2</sup>.

L'occupant pourra utiliser les espaces de dégagement ainsi que les sanitaires et le foyer commun du Centre Du Guesclin.

#### **ARTICLE 2. : DESTINATION ET NOUVELLE AFFECTATION DES LOCAUX**

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour y exercer ses activités conformément à ses statuts et sont à usage principalement de répétitions et de stockage.

L'occupant devra occuper les lieux par lui-même, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour son usage professionnel, 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 3. : SERVICES MUNICIPAUX REFERENTS GESTIONNAIRES**

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 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.

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.

Toutefois, compte tenu de la configuration, de la technicité du site et au regard de son mode de gestion, le propriétaire conserve les réparations locatives ainsi que toutes les maintenances (installation de chauffage, alarme sécurité incendie, extincteurs etc.) qui feront l'objet d'une tarification définie au sein de l'article 8.

Ainsi, l'occupant devra obligatoirement informer le service gestionnaire qui diligentera en fonction de la situation soit ses services soit une entreprise compétente.

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

L'occupant n'entreprendra pas de travaux de transformation ni d'amélioration, tels que percement de murs et établissement de cloisons, sans accord exprès, préalable et écrit du Maire.

L'occupant 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 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 vingt et un jours.

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

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

### **ARTICLE 5 : 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.

Ainsi, ils s'engagent à respecter et mettre en applications les règles de sécurité :

- Respecter les consignes de sécurité
- Laisser libre accès aux moyens de secours (extincteurs) et tableaux électriques
- Veiller à ne pas encombrer les allées de dégagements
- Interdire l'entreposage de matière devant les issues de secours

- Interdire le stockage de combustible
- Participer si besoin à des exercices réguliers d'évacuation, en tenant compte des différentes situations de handicap
- Accueillir du public en extérieur sous la responsabilité de l'organisateur.
- Vider les poubelles régulièrement

**Si des mauvaises pratiques aux règles de sécurité sont relevées par le propriétaire ou par le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Deux-Sèvres (SDIS 79) suite à un contrôle au Centre Dugesclin dans le cadre de votre occupation de locaux un procès-verbal de la commission de sécurité sera établi. Toutefois, le propriétaire se réserve si nécessaires des restrictions d'usage ou le droit de résilier à tout moment avec les remarques de la commission de sécurité.**

#### **ARTICLE 6. : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LIEUX**

Il ne sera pas établi d'état des lieux contradictoire l'occupant ayant une parfaite connaissance des lieux pour les occuper.

Au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé en la présence de l'occupant ou de son représentant, valablement mandaté aux fins des présentes et dûment convoqué, à l'état des lieux de sortie. A cette occasion, l'occupant remettra les clés des lieux loués au propriétaire.

L'occupant devra laisser la Ville de Niort, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par elle, pénétrer dans les lieux loués aux heures d'ouverture pratiquées par l'occupant, pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

#### **ARTICLE 7. : VALEUR LOCATIVE**

La valeur locative annuelle des locaux mis à disposition de l'occupant est fixée à la somme de 7603 €.

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 a 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<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation annuelle de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 1<sup>er</sup> trimestre (indice de base 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : 2033), la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Il est clairement établi que les dégagements, couloirs et sanitaires et parties communes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la valeur locative.

#### **ARTICLE 8. : TARIFICATION – CHARGES ET TAXE**

Une tarification est établie chaque année pour le Centre Du Guesclin et votée par le Conseil municipal au titre de la participation aux frais et charges de fonctionnement des locaux pour l'occupation des lieux par l'occupant.

Celle applicable à l'occupant correspond à la catégorie « bureaux et salles – tarifs annuels charges locatives » forfait/an/m<sup>2</sup> fixée et votée chaque année par le Conseil municipal. Le tarif applicable à l'occupant est celui sans ménage.

En cas d'arrivée en cours d'année ou de départ anticipée, le montant sera calculé au prorata temporis, dans le respect toutefois du délai de préavis.

Il est clairement établi que les dégagements, couloirs sanitaires et parties communes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la participation.

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

#### **ARTICLE 9. : DUREE**

Cette présente convention est établie à titre précaire et révocable **pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025**, renouvelable une fois à l'identique

#### **ARTICLE 10. : RESILIATION**

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 sous préavis de 3 mois.

#### **ARTICLE 11. : 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. Le preneur 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.

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

#### **ARTICLE 12. : 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 13. : COMMUNICATION**

Le S.N.O.B. 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 le S.N.O.B. 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 14. : OBLIGATIONS LEGALES**

Le S.N.O.B. 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 S.N.O.B. 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 15. : 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 16. : RÈGLEMENT DES LITIGES**

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

**ARTICLE 17. : 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'occupant  
L'Association « Le S.N.O.B. & Compagnie »  
Le Président

Christelle CHASSAGNE

Charles LESOURD