

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024-05

OBJET : CONVENTION D'OCCUPATION DES SALLES DE LA PASSERELLE AVEC LES ASSOCIATIONS SPORTIVES ET CULTURELLES

L'an 2024, le 13 mars à 18H30, le Conseil municipal de la Ville de Cordemais, légalement convoqué le 06/03/2024 en SALLE PANORAMIQUE - HIPPODROME DE LA LOIRE - CORDEMAIS, sous la présidence de Monsieur Daniel GUILLÉ, Maire.

Etaient présents :

Daniel GUILLÉ, Thierry GADAIS, Franck CLOUET, Lydie RETAILLEAU, Yves-Marie DELANOE, Katell RABY, André LANCIEN, Emilie CHAPALAIN, Didier PROUX, Solène LAUNAY, Stéphanie MELOT, Patrice DRAIGNAUD, Aude JOUSSE, Guinard MARNE, Pierre LAUDEN, Benoit LONGEON, Didier CHAUVIERE, Philippe MIKO

Etaient excusés avec procuration :

Pascale CORMERAIS pouvoir à Thierry GADAIS
Alexia ROUSSEAU pouvoir à André LANCIEN
Cécile SACHOT pouvoir à Pierre LAUDEN
Audrey TENEZ pouvoir à Guinard MARNE
Karine DESVARD pouvoir à Lydie RETAILLEAU
Anaïk FOURDILIS pouvoir à Benoit LONGEON

Etaient absents :

Bruno FOUCHARD, Nathalie SCOUARNEC-VERBECQ, Pascal PHILIPPE

Désignation d'un secrétaire de séance : Emilie CHAPALAIN a été désigné secrétaire de séance,

Rapporteur : Thierry GADAIS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la commission « Culture et évènementiel » du 19 février 2024 ;

EXPOSÉ

La commune de Cordemais, propriétaire de l'espace culturel « La Passerelle » au 5 rue des sports à Cordemais apporte son soutien aux activités des associations culturelles de la commune. Dans ce cadre, la collectivité met à disposition des locaux pour la tenue des cours et ateliers des associations.

Cette mise à disposition fait l'objet d'une convention permettant de définir les conditions d'utilisation, les obligations et les responsabilités de chacune des parties. La mise à disposition des locaux s'effectue à titre gracieux. Il est toutefois demandé aux associations de valoriser cette aide indirecte de la commune et toutes les charges dans les comptes annuels (électricité, chauffage, eau et assainissement).

Les premières années d'utilisation de l'équipement ont permis de revoir la convention et il est proposé au Conseil Municipal un nouveau modèle de convention. Celle-ci a fait l'objet d'un examen par la commission culture le 19 février 2024.

Annexe 06 : CM 13-03-2024 - Convention d'occupation de l'Espace Culturel et Associatif « La Passerelle »

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- **APPROUVE** la convention d'occupation de l'Espace Culturel et Associatif « La Passerelle » ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les formalités nécessaires à la mise en place de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20240313-2024DL05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/03/2024
Publication : 18/03/2024

Département de Loire Atlantique – Commune de Cordemais

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Le Maire
Daniel GUILLÉ

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus





**CONVENTION D'OCCUPATION
DE L'ESPACE CULTUREL ET ASSOCIATIF « LA PASSERELLE »**

Entre les soussignés :

La commune de Cordemais représentée par M. Daniel GUILLE, maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juin 2022,

Ci-après dénommée la commune de Cordemais ou le propriétaire, d'une part,

Et

..... déclarée à la (sous) préfecture le : et publiée au JORF le représentée par en qualité de , agissant en vertu d'une décision de l'assemblée générale (ou du conseil d'administration) en date du

Ci-après dénommée « » ou le locataire, d'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit,

ARTICLE 1 : OBJET

Afin de permettre au locataire de mener ses activités, et ce conformément à ses statuts, la commune de Cordemais lui met à disposition des locaux situés dans l'espace culturel et associatif « La Passerelle » au 5 rue des Sports à Cordemais.

ARTICLE 2 – DESIGNATION - DESCRIPTION

La commune de Cordemais, propriétaire de la Passerelle, met à la disposition du locataire une partie des locaux, occupés également par la commune et d'autres locataires, cadastrés section AA n° 19 et n°20. Ces locaux comprennent :

Un espace privatif :

-

Des espaces mutualisés :

-

-

-

Des espaces communs :

- Le hall d'entrée 01 d'une superficie de 190,9 m²
- Le hall d'entrée 02 d'une superficie de 55,1 m²
- Deux blocs sanitaires d'une superficie de 22.7 m² et de 12.8 m²

Toute utilisation des locaux de la Passerelle que ceux précités (studio d'enregistrement, salle de spectacle, salle de réunion) nécessitera de se conformer à la procédure de réservation des salles mise en place par le pôle culture.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Les locaux mis à disposition du locataire sont à usage exclusif des activités proposés à ce jour : et suivant un planning prévisionnel sincère établi en juillet et un planning définitif transmis au pôle culture en octobre. La commune de Cordemais autorise l'usage des salles de pratique et de répétition pendant la période des vacances scolaires, de façon ponctuelle et sous réserve que les répétitions se fassent sous la responsabilité du locataire. A ce titre, il est demandé la présence d'un référent de l'association pendant les créneaux sollicités et pour l'ouverture et la fermeture de l'espace culturel. La demande doit parvenir au service culture au moins 8 jours avant la date souhaitée. L'entretien ménager



n'étant pas prévu pendant les vacances scolaires, il est de la charge de l'association de maintenir la propreté des espaces utilisés.

Les espaces mutualisés sont amenés à être utilisés par d'autres utilisateurs ponctuels ou récurrents. A ce titre, un planning d'occupation des salles sera mis en place et tenu par le pôle culture et devra être respecté.

ARTICLE 4 : VISITE DES LOCAUX – ÉTAT DES LIEUX

Le locataire 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 sur les plages horaires convenues le matin du lundi au vendredi. 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 locataire pour y exercer exclusivement ses activités que celles prévues à l'article 3 DESTINATION. 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 locataire, il est clairement établi que :

- 1 – Le locataire devra utiliser personnellement et ne pourra céder, sous-louer, affermer ou apporter, soit à un tiers, soit à une société quelconque tout ou partie des droits résultant de la convention.
- 2 – Toutes manifestations, en dehors de l'utilisation définie à l'article 3, non conformes aux statuts de l'association, devront obtenir l'accord préalable du Maire ou de son représentant.
- 3 – Les invitations pour des manifestations ou des visites de bâtiments municipaux concernant des personnalités de notoriété publique impliquent un contact préalable avec le Maire ou son représentant.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- Le locataire souscrit directement les abonnements téléphonique et internet qui pourront lui être nécessaires.
- Le locataire doit s'acquitter pendant toute la durée de la convention des impôts, charges, contributions et taxes de toute nature dont les locataires sont ou seront tenus.
- Le locataire doit s'acquitter pendant toute la durée de la convention de la gestion de ces déchets par l'ouverture d'un compte utilisateur du service déchets de la CCES si nécessaire.

ARTICLE 7 : APPELLATION

Les équipements ou locaux demeurant la propriété de la commune de Cordemais, 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 8 : CHARGES ET CONDITIONS

Le locataire veille à ce que les lieux soient maintenus en bon état de propreté et avisera immédiatement les services de la commune en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

La commune de Cordemais assurera une fois par semaine l'entretien des locaux et trois fois par semaine l'entretien des espaces communs. **Le locataire se chargera d'entretenir les locaux mis à sa disposition et devra veiller à la présentation esthétique de ses installations.** Pour ce faire, du matériel ménager sera mis à disposition. Pour ceux concernés, le locataire veille au respect des règles de tri des déchets : déposer les déchets (ordures ménagères et recyclables) dans les containers prévus à cet effet situés sur la cour extérieure et sortir les containers le jour du ramassage des déchets. Dans la partie cuisine, charge au locataire de déposer le verre dans les colonnes de tri.

Le locataire ne pourra pas apposer des inscriptions, panneaux ou affiches autres que ceux inhérents à son activité et dans les lieux prédéfinis par le propriétaire.

Il est formellement interdit :

. d'introduire et de consommer de la nourriture et des boissons dans les salles de pratique. La cuisine et le hall sont prévus à cet effet. Le nettoyage à la suite est indispensable.



- . d'apporter des modifications au réseau électrique ou de faire des branchements électriques « sauvages ».
- . de faire entrer des animaux sauf les chiens guide d'aveugles.
- . de fumer et vapoter dans les lieux publics (décret 2006-1386 du 15/11/2006) patio compris.
- . d'accrocher ou clouter des décorations, affiches de toutes natures, collées, scotchées, accrochées ou clouées sur les surfaces intérieures et extérieures de la salle : sols, murs, portes, vitres ou poutres de la charpente.
- . d'apporter du matériel électrique dans les salles (bouilloire, cafetière, four, barbecue, bouteille de gaz...) autre que nécessaire à l'activité.

Le locataire 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 locataire sera responsable de toutes les dégradations ou défaut d'entretien résultant de son fait, du fait de ses adhérents soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties du bâtiment. Il appartient au locataire 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 locataire sera responsable des accidents causés par et à ses mobiliers ou objets, en aucun cas la commune de Cordemais ne pourra être tenue pour responsable.

Le locataire n'entreprendra pas de travaux de transformation sans accord préalable et écrit du Maire ou de son représentant.

La commune de Cordemais 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 locataire et dûment acceptés par la commune de Cordemais deviendront, lors de son départ des lieux, la propriété de la collectivité locale, sans indemnité de départ.

Le locataire accepte expressément que d'autres occupants puissent utiliser le mobilier et matériel (hormis les consommables) lui appartenant situés dans les parties mutualisées. Chaque utilisateur est responsable de l'entretien et du ménage des locaux durant le temps d'occupation.

ARTICLE 9 : CONSIGNES DE SÉCURITÉ ET SANITAIRE/ ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les locaux mis à disposition sont reconnus comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type L classé en 3ème catégorie.

Le locataire doit faire appliquer les consignes de base de la sécurité incendie :

- Accès pompier : garantir l'accès aux façades pour les sapeurs-pompiers ;
- Issues de secours : interdiction formelle de stocker du matériel (chaises, tables décors...) et l'emploi de tentures, portières, rideaux, voilages, cloisons est interdit devant les issues de secours, les blocs autonomes doivent rester visibles ;
- Produits interdits : le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs, toxiques et liquides inflammables sont interdits dans les locaux accessibles au public ainsi que sur le patio ;
- Utiliser les moyens d'alerte mis à disposition :
 - Pour prévenir le public (alarme incendie),
 - Prendre connaissance des consignes de sécurité et du plan d'évacuation,
 - Prendre connaissance des moyens de secours appropriés aux risques (extincteurs, éclairage de sécurité, désenfumage...),
- Laisser libre accès aux extincteurs et tableau électrique ;
- Respecter les éventuelles configurations « type » autorisée par la commission de sécurité et l'exploitant pour l'aménagement de la salle (rangées des chaises, etc.) ;
- Prendre les mesures de sécurité et notamment, assurer l'évacuation immédiate et complète des locaux en cas d'odeur de fumée, de fumée suspecte ou d'incendie ;
- Connaître et faire appliquer les consignes de sécurité à suivre en cas d'incendie (consignes générales et consignes spécifiques à l'établissement), notamment pour ce qui concerne les dispositions mises en œuvre pour l'évacuation des personnes en situation de handicap ;
- Diriger les secours en attendant l'arrivée de l'exploitant et des sapeurs-pompiers, puis se mettre à la disposition de ceux-ci ;
- Informer et sensibiliser son personnel aux consignes d'évacuation et à la mise en œuvre des moyens de secours et organes de sécurité de l'établissement ;
- Assurer la vacuité permanente des issues et des cheminements d'évacuation jusqu'à la voie publique ;



CF consignes de sécurité remises par le propriétaire

Il est rappelé que le nombre de participants est limité conformément aux normes établies après passage de la commission de sécurité. Le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation s'engage à respecter les normes de sécurité applicables dans les établissements recevant du public (ERP) notamment au titre de la sécurité incendie. En cas de dépassement, seule la responsabilité personnelle ou morale du bénéficiaire se trouvera engagée.

Conformément au registre de sécurité de l'établissement, la capacité maximum d'accueil est fixée comme suit :

hall d'accueil / bar : 70

Salle peinture : 35

Salle poterie : 30

Salle de danse : 40

Salle de théâtre : 25

Pôle musique : 52

Pôle administratif : 30

Personnel : 38

N° astreinte à n'utiliser qu'en cas d'urgence : 07 88 54 13 51

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRANQUILLITÉ 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 locataire veillera à exercer des activités compatibles avec celles du propriétaire et autres utilisateurs et prendra toutes ses précautions pour ne pas gêner et éviter tous désagréments (bruit par exemple).

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Le locataire dispose des clés des locaux suivant l'organigramme établi avec le pôle culture à l'entrée dans l'équipement, tout changement ou besoin supplémentaire doit être signalé au pôle culture. Les clés et badges remis sont nominatifs, en aucun cas, ils peuvent être prêtés ou cédés. L'accès étant commun, le locataire s'oblige à ne pas modifier ni changer les serrures en place. Toutes modifications des porteurs de clé et toutes pertes de clés devront être signalées dans les plus brefs délais au propriétaire. Il est impératif que chaque salle soit fermée après chaque utilisation. Le dernier utilisateur est responsable de la fermeture des entrées du hall et de la remise de l'alarme.

ARTICLE 12 : VALEUR LOCATIVE ET CHARGES

La valeur locative annuelle des locaux mis à disposition du locataire est fixée à la somme (2€ le m² de la surface occupée par le locataire).

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) du locataire comme aide en nature. Elle sera en outre mentionnée dans l'annexe au compte Administratif de la commune, relative aux aides apportées aux associations. Cette valeur locative sera revalorisée chaque année au 1er janvier en fonction de la variation annuelle de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 2^{ème} trimestre (indice de base 4^{ème} trimestre 2021 : 132,62), la première fois le 1er janvier 2023.

Les charges d'électricité, de chauffage, d'eau et d'assainissement sont supportées par la commune de Cordemais. Les compteurs étant uniques, les charges d'eau, d'assainissement et d'électricité seront évaluées au prorata de la superficie occupée moyennant un pourcentage de (superficie totale des locaux 2703.99 m² – superficie occupée par le locataire m² soit %)

ARTICLE 13 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

Le locataire fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que la commune de Cordemais 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 14 - RESPONSABILITE - ASSURANCES

Le locataire devra contracter à ses frais exclusifs, les assurances nécessaires pour garantir les risques liés :

- à l'exercice de sa mission ou à la mise en œuvre de son activité,
- aux risques locatifs liés à l'occupation du local communal,
- aux obligations qui découlent de la présente convention.

Elle devra justifier de ces garanties par l'envoi des attestations chaque année à la commune de Cordemais.

Le locataire demeurera seule responsable de tous actes dommageables causés du fait de son activité.

ARTICLE 16 : COMMUNICATION

Pour une plus grande transparence de la gestion des deniers publics, le locataire s'engage à porter à la connaissance du public l'intégralité des aides directes ou en nature apportées par la commune de Cordemais, 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 commune de Cordemais et de la passerelle.

Le service Communication est à la disposition du locataire pour lui apporter aide et conseils dans ses projets de communication.

ARTICLE 17 : 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 de l'arrêté préfectoral n° IAL-2020-01 du 1^{er} décembre 2020 l'état des risques des parcelles précitées est annexé à la présente convention.

ARTICLE 18 - DURÉE DE LA CONVENTION

La présente mise à disposition qui débutera le2024 est consentie pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant le respect d'un préavis de deux mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 19 : RÉSILIATION

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 commune de Cordemais 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 commune de Cordemais se réserve le droit de reprendre la pleine possession des biens mis à disposition afin de réaliser tous travaux ou équipements d'intérêt public.

Fait à Cordemais, le

En exemplaires de pages

Le maire,
Daniel GUILLÉ

Le président,

