AR Prefecture
047-214701955-20250327-DEL057CONVCCAC-DE
Reçu le 03/04/2025

CONVENTION CADRE D'OCCUPATION DE L'ESPACE D'ALBRET PAR LES AMIS DE L'ÉCOLE DE MUSIQUE ET DE DANSE

Valant de 2025 à 2027

Par le présent acte fait à Nérac, le 2025 et valant à partir du 1er janvier 2025, il est constaté les conventions intervenues entre les soussignés et comportant :

CONVENTION CADRE D'OCCUPATION

Entre : la **Mairie de Nérac**, établie place du Général de Gaulle à Nérac (Lot et Garonne), représentée par son Maire, Monsieur Nicolas LACOMBE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2020 reçue en Préfecture le 30 mai 2020 portant délégation du Conseil au Maire,
Dénommée **LE PROPRIETAIRE** dans la suite du présent acte,

Et, l'**Association des Amis de l'École de Musique et de Danse d'Albret Communauté**, dont le siège est à Nérac (Lot et Garonne), représentée par son Président en exercice, M. Hervé MENGONI
Ce dernier dénommé **LE PRENEUR** dans la suite du présent acte, qui acceptent,

EXPOSE

Il est rappelé brièvement que, depuis son origine, l'E.P.C.I. Albret Communauté auquel appartient la Commune a installé les activités de son École de Musique et de Danse dans divers espaces municipaux :
-au Centre Samazeuilh, rue François Baudy, l'espace Sully, pour l'école de danse, et l'espace Jeanne d'Albret, pour la salle de musique,
- l'auditorium - salle de spectacles de l'Espace d'Albret, esplanade Gisèle Halimi, et ses vestiaires et dépendances, pour les spectacles et les répétitions préalables.

La réhabilitation du centre SAMAZEUILH, a permis d'y intégrer les activités de l'école de danse d'ALBRET COMMUNAUTE dès la rentrée de septembre 2023.

- I - CONVENTION CADRE NORMALISÉE

1 / PRÉAMBULE

Il est utile de préciser 2 points :

1- Concernant l'auditorium de l'Espace d'Albret, priorité sera toujours donnée, quelles que soient les circonstances, au service public, comme à la saison culturelle, qui emporteront, en cas de nécessité, suspension des présentes après information donnée aux utilisateurs dans un délai raisonnable.
Ceci entraînera retour de l'intégralité de la jouissance des lieux au profit de la Commune.
Les preneurs ne pourront élever de protestation à cet égard, et la Commune ne fera jouer ce droit de priorité qu'en tout dernier recours.

AR Prefecture
047-214701955-20250327-DEL057CONVCCAC-DE
Reçu le 03/04/2025

2- L'utilisation respective des lieux ne crée aucune exclusivité d'un occupant sur l'autre, chacun étant tenu d'user des lieux dans le respect mutuel des choses et des gens.
S'il devait y avoir cohabitation, ou usage concomitant, ou encore partage des lieux, en tout ou partie, du fait d'un calendrier commun, chaque preneur permettra à l'autre une occupation paisible.

Les modalités de ces occupations en sont exposées dans la présente convention, qui déroge en tous points aux dispositions du bail commercial.

2 / DÉSIGNATION

Les immeubles concernés sont situés :

Au rez-de-chaussée, LA SALLE DE SPECTACLES DE L'ESPACE D'ALBRET, ou « AUDITORIUM » selon des conditions matérielles et une réservation préalablement auprès de la Direction de l'Espace d'Albret et la Commune.
Son usage concerne l'Association des Amis de l'Ecole de Musique et de Danse d'Albret dans le cadre de la présentation publique des spectacles de ses élèves.
Cet usage est temporaire et non exclusif, et porte sur les espaces suivants :
- la salle des fêtes en petite configuration (lorsque la salle de spectacles est en grande jauge ou en jauge intermédiaire), le hall de l'Espace et l'espace bar : 274 m2
- la salle des fêtes en grande configuration (salle de spectacles est en petite jauge) : 430 m2
- l'auditorium en jauge intermédiaire ou grande jauge, sa scène, les loges et les espaces annexes : 654 m2
- l'auditorium en petite jauge, sa scène, les loges et les espaces annexes : 498 m2
- la cuisine et l'espace traiteur : 39 m2
- les sanitaires de la salle des fêtes : 52 m2
Soit un total de 1 019 m2 environ

3 / DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention :

- est consentie et acceptée pour une durée qui commencera à courir le **1er janvier 2025** et se terminera **le 31 décembre 2025** avec possibilité, pour les parties, d'y mettre fin, à tout moment, en prévenant l'autre, par écrit, au moins deux mois à l'avance.
- prend effet, quelle que soit la date de sa signature, au 1er janvier 2025.
- est tacitement reconductible, à chaque date anniversaire, sans que sa durée totale puisse excéder 3 années.
-

Un état des lieux sera réalisé à chaque utilisation, dont le résultat pourra entraîner la résiliation de la présente convention, renouvelée ou pas, si les conditions de l'occupation ne sont pas respectées.

Le cas échéant, cette résiliation sera notifiée, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen probant permettant d'en connaitre la date d'effet.
Toute annulation sera signalée à LA COMMUNE de Nérac dans les meilleurs délais, et, en tout cas, avant sa prise d'effet.

AR Prefecture
047-214701955-20250327-DEL057CONVCCAC-DE
Reçu le 03/04/2025

4 / DESTINATION DES LIEUX

Les biens mis à disposition sont exclusivement destinés, dans le cadre des activités habituelles des preneurs, sous la responsabilité :

- du Président des Amis de l'E.M.D.

5 / ÉTAT DES LIEUX

Les preneurs recevront les biens mis à disposition dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du propriétaire aucune réparation.

Ils déclarent bien connaître les lieux loués, pour les avoir vus et visités. Ils déclarent également que le propriétaire leur a remis un état des lieux dans les conditions définies ci-après, réalisé lors de la notification de cette convention, et dont un exemplaire est joint au présent contrat.

En cas de modification matérielle, substantielle ou non, autorisée ou non, la restitution de l'état préalable est requise, sans frais pour la Commune.
A défaut d'établissement de cet état des lieux, il sera fait application de l'article 1731 du Code Civil.

6 / OBLIGATIONS DES PRENEURS VIS À VIS DES BIENS MIS À DISPOSITION

Les preneurs entretiendront les lieux occupés en bon état et en useront en "bon père de famille".
Ils exerceront leurs activités de façon à n'apporter aucune gêne à l'environnement des lieux loués.

De même, aucun trouble ou dommage ne doit être causé aux équipements et aux services de la Ville de Nérac lors de leurs interventions dans les immeubles, ni aux biens meubles ou immeubles appartenant à d'autres occupants, riverains et/ou usagers compris.
Les preneurs ne pourront faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun travaux de construction, aucun percement de mur, cloison ou plancher **sans le consentement exprès du propriétaire**.

Aucune installation d'appareils de chauffage ou de cuisson ne sera autorisée dans les lieux loués. Le propriétaire décline toute responsabilité en cas d'infraction à cette consigne.

Tous les embellissements et améliorations présentant le caractère d'immeubles par destination resteront, à la fin du présent bail ou des baux qui l'auront renouvelé, la propriété de la Commune sans aucune indemnité.
Les preneurs devront accepter que le propriétaire fasse exécuter toutes les réparations nécessaires lui incombant, sans indemnité, à la condition que ces travaux soient exécutés, sauf cas de force majeure, sans interruption.
Le propriétaire s'engage néanmoins à organiser ces travaux de façon à limiter au maximum la nuisance supportée par le preneur.

Les preneurs devront s'acquitter régulièrement du paiement de leurs impôts personnels afin que le propriétaire ne puisse subir aucun recours à ce sujet.

Les preneurs devront, à leur départ, rendre les lieux loués en bon état d'entretien locatif.

AR Prefecture
047-214701955-20250327-DEL057CONVCCAC-DE
Reçu le 03/04/2025

Ils s'engagent à porter à la connaissance de la Ville de Nérac, dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation, tout fait, quel qu'il soit et, notamment, toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de la Ville de Nérac.

7 / OBLIGATIONS PARTICULIÈRES DES PRENEURS RELATIVES À LA FERMETURE ET À LA MISE SOUS ALARME DES LIEUX

Les preneurs s'engagent à la plus grande vigilance lors de la mise en fonction des alarmes des sites.
Tout événement ayant attiré leur attention doit être signalé, au plus tôt, auprès des Services Municipaux.
De même, ils ne doivent quitter les bâtiments qu'après vérification minutieuse de la fermeture des issues, portes et fenêtres.

Il sera fourni un certain nombre d'exemplaires de clés aux preneurs lors de la prise des lieux. En cas de vol ou de perte, leur remplacement est dû, en autant d'exemplaires qu'à l'origine.

Sont dus également les frais qui seraient entraînés par le vol et la perte de cette ou de ces clés.

8 / OBLIGATIONS RESPECTIVES ET RÉCIPROQUES DES PRENEURS

Le partage des espaces mis à disposition de chaque preneur se fera en bonne intelligence, dans le respect des activités de chacun, l'ensemble des parties étant tenu à un usage partagé et paisible

Par ailleurs, toutes les activités des occupants devront être exercées conformément à la réglementation les concernant.
Les preneurs s'engagent à respecter le règlement d'utilisation des lieux.
Ils font leur affaire du respect de la présence et de la prise en charge d'un agent SSIAP et des techniciens nécessaires au bon déroulement des manifestations prévues.

9 / OBLIGATIONS DES PARTIES, ISSUES DE LA LOI HADOPI

Le preneur des locaux, objet des présentes, qui utiliserait l'accès à internet issu d'un abonnement ou d'un contrat passé par le propriétaire s'engage à ne pas utiliser cet accès à des fins de reproduction, de représentation, de mise à disposition ou de communication au public d'œuvres ou d'objets protégés par un droit d'auteur ou par un droit voisin, tels que des textes, images, photographies, œuvres musicales, œuvres audiovisuelles, logiciels et jeux vidéo, sans autorisation.

L'utilisateur est informé et reconnaît savoir qu'un logiciel de partage, lorsqu'il est connecté à internet, peut mettre à disposition automatiquement des fichiers téléchargés. Si un logiciel de partage a été utilisé pour télécharger des œuvres protégées, il est donc préférable de le désactiver.

AR Prefecture
047-214701955-20250327-DEL057CONVCCAC-DE
Reçu le 03/04/2025

L'utilisateur est également tenu de se conformer à la politique de sécurité définie par la Commune de Nérac propriétaire, ainsi qu'aux règles d'utilisation du réseau et du matériel informatique.

Il est rappelé à cet égard que le titulaire d'un accès à internet, en l'espèce la Commune de Nérac, propriétaire, est tenu de sécuriser cet accès afin qu'il ne soit pas utilisé à des fins de reproduction, de représentation, de mise à disposition ou de communication au public d'œuvres ou d'objets protégés par un droit d'auteur ou par un droit voisin, sous peine d'engager sa responsabilité pénale.

Cette responsabilité du titulaire de l'accès n'exclut en rien celle de l'utilisateur qui peut se voir reprocher un délit de contrefaçon (article L. 335-3 du Code de la propriété intellectuelle).

10 / RESPONSABILITÉ - ASSURANCES

L'occupant demeure, entièrement et seul, responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'installation et de l'exploitation des biens nécessaires à son activité, ou qui seraient causés à ces mêmes biens si leur auteur restait inconnu.

Par « biens », on entend les lieux mis à disposition en tant qu'immeubles, leur contenu, quelle que soit leur destination ou utilité, y compris les biens immeubles par destination, les extérieurs et les équipements qui viendraient à être utilisés ou qui pourraient l'être lors de l'occupation, même s'ils ne sont pas expressément listés ici.

L'occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui de ses préposés, des membres de l'association ou des personnes agissant pour son compte, et qui auraient des conséquences dommageables sur les élèves mineurs ou non recevant les enseignements prévus, son personnel, ses fournisseurs, ses prestataires, ses clients, comme à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.
Cette liste n'est pas exhaustive.

L'occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies, une ou plusieurs polices d'assurance " Dommages aux biens " garantissant, notamment, les risques d'incendie, explosion, foudre, dégâts des eaux, et une assurance « Responsabilité Civile » pour tous les risques professionnels, locatifs, et de voisinage encourus.
Il en fournira les attestations correspondantes à la Commune propriétaire, dans la semaine suivant la notification de la présente convention.

L'occupant fait son affaire des garanties « vol » dont le contenu de ces locaux pourrait faire l'objet ou de tout autre bien meuble lui appartenant, ou encore appartenant à la Commune et mis par elle à sa disposition, pour les besoins de l'exercice de son activité.
Il déclare, notamment, connaître et accepter l'état et la nature des fermetures, portes et volets qui équipent les locaux mis à disposition.

Les preneurs devront tenir leurs biens mobiliers personnels et professionnels assurés contre les risques locatifs, les risques d'incendie, dégâts et recours des voisins. Ils devront justifier de l'acquit des primes et du montant des garanties par sinistre, sans délai, à première réquisition du bailleur.

Les preneurs assurent la charge du cout du remplacement de tout élément locatif détérioré ou détruit de son fait ou de celui de ses propres membres ou préposés, pour quelque cause

AR Prefecture
047-214701955-20250327-DEL057CONVCCAC-DE
Reçu le 03/04/2025

que ce soit, y compris par la faute des tiers qu'ils y auraient introduits, quand bien même ceux-ci ne le reconnaîtraient pas ou ne seraient pas solvables, excepté la force majeure. Il est entendu que ledit remplacement sera effectué par la Commune de Nérac ou sous son contrôle, celle-ci devant être prévenue avant toute intervention.

Les occupants doivent disposer personnellement des lieux mis à leur disposition, ou les faire occuper par leurs préposés ou les personnes appartenant directement à la personne morale titulaire du droit d'occupation. Ils s'interdisent donc de concéder ou sous-louer leur droit d'occupation, ni sous-louer tout ou partie des lieux, **sans le consentement écrit du propriétaire**, sous peine, si bon semble à ce dernier, de la nullité de la cession ou sous-location, voire de la résiliation de la présente convention.

11 / OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire supportera seul les impôts fonciers et autres, relatifs aux biens occupés, et sera tenu aux grosses réparations, notamment celles assurant le clos et le couvert.

Le propriétaire s'engage à maintenir en parfait état de marche le chauffage et l'électricité et le réseau d'eau potable.

La fourniture des fluides est comprise dans la mise à disposition des locaux.

Le propriétaire décline néanmoins toute responsabilité vis à vis du preneur en cas de vol, d'interruption du service de l'eau et d'électricité, d'inondation n'étant pas de son fait. Le preneur renonce expressément à le poursuivre pour de tels faits.

La présente convention sera résiliée de plein droit dans le cas où les lieux occupés viendraient à être démolis ou gravement endommagés pour quelque cause que ce soit : incendie, vices de construction, alignement, insalubrité, et pour tout cas ayant le caractère de force majeure, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité de ce fait.

- II - CONVENTIONS PARTICULIÈRES

12 / GENRE ET NOMBRE DE MANIFESTATIONS ORGANISÉES

L'usage de la salle de spectacles est dévolu à l'Association deux fois par an, précédées d'une répétition par spectacle.
Au-delà de ces deux dates ou pour toute répétition supplémentaire, les tarifs fixés par décision du Maire du 3 mai 2017 ou par les futures décisions ayant le même objet s'appliqueront sans contestation possible.
Il en sera de même pour tout motif d'occupation autre que celui relevant des statuts de l'association.

3°) Matériel technique mis à disposition, article commun à tous les utilisateurs

La présente convention concerne essentiellement l'occupation de locaux à des fins culturelles ou éducatives.
Le matériel technique indissociable des salles visées est inclus.

AR Prefecture
047-214701955-20250327-DEL057CONVCCAC-DE
Reçu le 03/04/2025

Aucune installation complémentaire n'est envisageable sans l'accord préalable et la validation technique du propriétaire. En cas d'avis favorable, cet ajout est à la charge des preneurs.

4°) Régisseur général

Pour toute manifestation organisée dans l'auditorium, la présence d'un régisseur général est obligatoire et à la charge de l'utilisateur. Ce technicien sera choisi dans la liste des régisseurs habilités à travailler à l'Espace d'Albret et fournie par la Commune. Ce dernier devra préciser à l'organisateur les besoins éventuels en technicien(s) supplémentaire(s) en son et/ou éclairage en fonction des exigences techniques de l'organisateur.

Le cout correspondant sera à la charge de l'utilisateur.

5°) Sécurité

Dans l'esprit des organisateurs de manifestations, le souci d'assumer la sécurité des usagers des salles doit primer sur toute autre considération ou préoccupation.
Pour toutes les manifestations organisées dans la salle de spectacles (auditorium), la présence d'un agent S.S.I.A.P. dédié est obligatoire et à la charge de l'utilisateur. Le nom de la société et / ou de l'agent en question devront être mentionnés sur le contrat de location. En cas d'absence d'agent S.S.I.A.P., l'accès à l'auditorium sera refusé à l'organisateur.
Pendant la durée de la manifestation organisée dans l'auditorium, une personne désignée par l'organisateur devra obligatoirement rester dans le hall de l'Espace d'Albret.

Le cout correspondant sera à la charge de l'utilisateur.

6°) Respect des fréquentations maximales des salles

Les indications de FMI par salle sont impératives et ne souffrent aucune exception.

13 / TARIFS APPLICABLES À L'ASSOCIATION DES AMIS DE L'ECOLE DE MUSIQUE ET DE DANSE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant les prix suivants :

Pour l'occupation ponctuelle des deux dates de spectacle et d'une répétition par date dévolues aux Amis de l'École de Musique et Danse, utilisation à titre gratuit.
Les frais de S.S.I.A.P. et de régisseur sont à la charge de l'utilisateur.

Toute autre occupation sera assujettie à l'application des tarifs de droit commun.
Les frais d'entretien seraient alors facturés en sus, au réel.
Les frais de S.S.I.A.P. et de régisseur seraient alors à la charge de l'utilisateur.

Le bailleur déclare que les paiements auront lieu au nom et entre les mains du Trésor Public, Direction Générale des Finances Publiques d'Agen.

14 / INDEXATION - RÉVISION

Sans objet.

AR Prefecture
047-214701955-20250327-DEL057CONVCCAC-DE
Reçu le 03/04/2025

15 / FRAIS D'ENTRETIEN MÉNAGER

Les frais d'entretien sont facturés en sus, au réel.

16 / CHARGES FLUIDES ET CONSOMMABLES

Sans objet

- III - DISPOSITIONS FINALES

17 / RÉSOLUTION DE LA CONVENTION

À défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail et notamment du paiement de toute somme due en vertu des présentes, ou encore de violation d'une des obligations imposées par la loi aux occupants d'un local, la présente convention serait résolue de plein droit un mois après une mise en demeure restée sans effet, rappelant les termes de la présente clause et sans aucune formalité judiciaire.

Si, le cas échéant, les preneurs refusaient d'évacuer les lieux, ils y seraient contraints par une simple ordonnance de référé exécutoire, nonobstant toute opposition ou appel.

18 / DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

Fait pour valoir ce que de droit, en 2 exemplaires, à Nérac, le ,.....2025, pour valoir à partir du 1er janvier 2025.

Pour le preneur,

Le Président des Amis
de l'E.M.D. d'Albret Communauté
M. Hervé MENGONI

Pour le propriétaire,

Le Maire de la Ville
de Nérac,
M. Nicolas LACOMBE

Diffusion à :	Preneur :	Compta :	G.R.H. :	DAC :
Le :				

Annexe : description des locaux mis à disposition