

COMMUNE DE BAYONNE
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1ER JUIN 2023
DELIBERATION N° DE-2023-116

L'an deux mil vingt-trois, le 1er juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni l'Hôtel de ville, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h35.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

Présents :

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE (jusqu'à la délibération DE-2023-124), Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON (à partir de la délibération DE-2023-103), Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, M. DAUBISSE, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL (à partir de la délibération DE-2023-111), Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ (à partir de la délibération DE-2023-111).

Absents représentés par pouvoir :

M. LACASSAGNE à Mme LAUQUE (à partir de la délibération DE-2023-125) ; M. LAIGUILLON à M. LACASSAGNE (jusqu'à la délibération DE-2023-102) ; Mme BISAUTA à Mme HARDOUIN-TORRE ; Mme VOISIN à Mme MARTIN-DOLHAGARAY ; Mme MOTHES à M. ERREMUNDEGUY ; M. BOUTONNET-LOUSTAU à Mme LOUPIEN-SUARES, M. BERGÉ à Mme HERRERA LANDA (jusqu'à la délibération DE-2023-110).

Absent(s) :

Mme ZITTEL (jusqu'à la délibération DE-2023-110).

Secrétaire :

M. SUSPERREGUI

Entendu le rapport de M. LAIGUILLON,

OBJET : ASSOCIATIONS – Bastion de Mousserolles - Mise à disposition des casemates au profit des associations "La Locomotive" et "Baïona Banda".

La Ville de Bayonne a engagé d'importants travaux au niveau du Bastion de Mousserolles, portant sur la restauration, le traitement des infiltrations et la mise en sécurité des deux casemates.

Ces travaux étant achevés, il convient à présent d'organiser la réinstallation des associations qui occupaient auparavant les lieux.

Ainsi, la casemate haute sera occupée par l'association LA LOCOMOTIVE, plus particulièrement pour la scène de musiques actuelles du Magneto. Cette casemate, d'une superficie de 296 m² environ, est composée notamment d'un espace spectacle avec une scène de 40 m², d'un espace restauration et d'un espace loge en mezzanine.

La casemate basse sera quant à elle occupée par l'association BAIONA BANDA, dans le cadre des animations musicales qu'elle organise. Cette casemate, d'une superficie d'environ 240 m², comprend notamment un espace spectacle, un espace restauration et une cuisine avec plonge.

Par ailleurs et au regard de la configuration des lieux, le sas d'entrée principale, les sanitaires et les dégagements pour l'issue de secours (65 m² environ) seront communs aux deux associations.

La mise à disposition au profit des deux associations, d'une durée de six ans, est consentie à titre gratuit, les dépenses liées à l'occupation étant toutefois à leur charge (fluides, internet, taxes, entretien, maintenance des équipements, ...). A titre informatif, la valorisation annuelle de la mise à disposition, sur la base de la tarification définie par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2010 fixant le cadre général de la mise à disposition de locaux municipaux au profit des associations (en l'espèce, 3 € par m² et par mois pour les casemates) atteint 12 996 € s'agissant de LA LOCOMOTIVE et 11 034 € s'agissant de la BAIONA BANDA.

Par ailleurs, le dispositif conventionnel prévoit un volet important en matière de sécurité incendie pour ce site classé en ERP de 3^{ème} catégorie. Les occupants devront ainsi respecter scrupuleusement la notice de sécurité établie par le responsable unique de sécurité, notamment s'agissant des jauges.

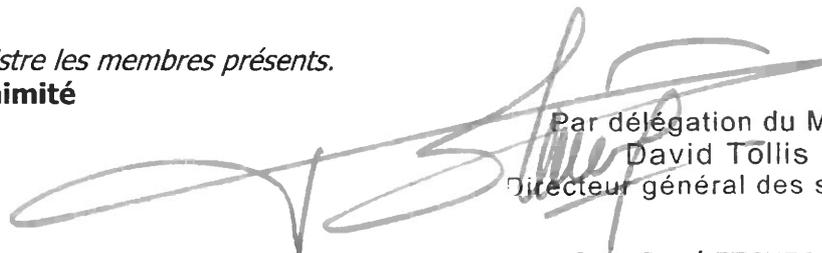
Il est également prévu que les occupants produisent dans le mois suivant la signature des contrats de mise à disposition un règlement de fonctionnement conjoint, validé par la Ville.

Enfin, dans une volonté constante de mutualiser les espaces municipaux, les occupants pourront mettre les locaux à disposition, notamment à d'autres associations, à titre gratuit et pour un usage en lien avec leur objet social.

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver la mise à disposition des casemates du Bastion de Mousserolles au profit des associations LA LOCOMOTIVE et BAIONA BANDA, dans les conditions développées ci-avant et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les conventions afférentes, dont les projets sont joints en annexe, ainsi que tout autre document ou pièce se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

Ont signé au registre les membres présents.

Adopté à l'unanimité


Par délégation du Maire
David Tollis
Directeur général des services
Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION
au profit de :
L'Association Baiona Banda

Locaux sis 3, chemin de Mousserolles
Bastion de Mousserolles – Casemate basse

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
et
Le _____

ENTRE LES SOUSSIGNES

LA VILLE DE BAYONNE, représentée par son maire en exercice, Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, habilité à effet de signer les présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juin 2023,

dénommée dans la présente sous le terme de PROPRIETAIRE ou VILLE

D'UNE PART,

L'ASSOCIATION BAIONA BANDA, dont le siège social est à BAYONNE (64100), 25 rue de Baltet, représentée par Monsieur Thomas PAILLAUGUE agissant en qualité de président, habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts du et de la décision de l'assemblée générale du,

dénommée dans la présente sous le terme de BENEFICIAIRE

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

L'association BAIONA BANDA a été créée en 1975 et n'a cessé depuis de participer à l'animation de la Ville de Bayonne à l'occasion de nombreuses manifestations.

C'est à ce titre que la VILLE met à disposition depuis plusieurs années au profit de l'association, une casemate sise 3 chemin de Mousserolles, en vue de lui permettre de développer les activités telles que définies dans ses statuts.

Les deux casemates du Bastion de Mousserolles ont fait l'objet de travaux importants de restauration, de traitement des infiltrations et de mise en sécurité. Au terme de ces travaux, il convient d'établir une nouvelle convention de mise à disposition.

La présente convention est en conséquence consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le BENEFICIAIRE s'oblige à exécuter et accomplir.

Il est précisé que, d'un commun accord entre les parties, celles-ci entendent déroger à la réglementation régissant le statut des baux commerciaux en toutes ses dispositions, et singulièrement en ce qui concerne le droit au renouvellement, auquel le BENEFICIAIRE déclare, en tant que besoin, renoncer expressément.

ARTICLE 1^{er} - DESCRIPTIF - DESIGNATION

Les locaux mis à disposition du BENEFICIAIRE se situent à Bayonne, 3 chemin de Mousserolles, sur la parcelle cadastrée section CD n° 9 et comprennent :

1) En usage exclusif, la casemate dite « basse » composée:

- d'un couloir d'accès avec entrée de 70 m²,
 - d'une salle principale de 132 m²environ,
 - d'un espace cuisine de 22 m²,
 - d'un espace plonge de 14 m²,
 - d'un local extérieur (ancien WC désaffecté) à usage de réserve de 3.50 m²,
- soit un total d'environ 241.50 m².

2) En usage partagé avec l'occupant de la casemate dite « haute », les espaces suivants :

- hall d'entrée de 19 m²,
 - sanitaires de 30 m²,
 - dégagements issue de secours à l'arrière du bâtiment de 16 m²,
- soit un total d'environ 65 m².

Ainsi que les locaux existent dans leur état actuel, tels que désignés sur le plan ci-annexé, le BENEFICIAIRE déclarant bien les connaître et n'en vouloir une plus ample désignation les ayant vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Le BENEFCIAIRE s'oblige expressément à n'utiliser les biens prêtés, qu'à l'usage d'activités conformes avec l'objet de son association.

ARTICLE 3 - DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de six années, commençant à courir à compter de la signature de la présente. Elle sera renouvelable de manière expresse.

Il est précisé que par courrier en date du 23 mars 2023, le BENEFCIAIRE a été autorisé à occuper les locaux de manière anticipée, à compter du 12 avril 2023, afin de lui permettre d'organiser des répétitions. A cet effet, un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties le 12 avril 2023, joint en annexe.

Indépendamment des autres cas définis dans la présente convention, la résiliation éventuelle devra être effectuée avec un préavis de trois mois, quelle que soit la partie en ayant l'initiative, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES

4.1/ Prix

La présente convention de mise à disposition a lieu à titre gratuit.

La valorisation de la mise à disposition des locaux est estimée à un montant de 3 € le m² par mois, soit un total de 11 034 € par an.

4.2/ Charges

Le BENEFCIAIRE prend à sa charge toutes les dépenses inhérentes à l'occupation des lieux, y compris les différentes taxes, la taxe d'ordures ménagères, ainsi que les abonnements et consommations de tous les fluides.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat de mise à disposition est fait sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le BENEFCIAIRE sera tenu d'exécuter, à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation immédiate du prêt si bon semble à la VILLE.

5.1) Le BENEFCIAIRE prendra les biens mis à disposition dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre la VILLE pour quelque cause que ce soit.

5.2) Le BENEFICIAIRE veillera à la conservation des biens mis à disposition, il s'opposera à tout empiétement et usurpations et, le cas échéant, en préviendra immédiatement la VILLE afin qu'elle puisse agir directement.

5.3) Le BENEFICIAIRE devra maintenir les locaux en parfait état d'entretien et de propreté pendant toute la durée du contrat et les rendre au terme de celui-ci, en bon état d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues.

5.4) Toute apposition et installation d'enseigne devra faire l'objet d'une demande d'autorisation expresse auprès de la VILLE.

5.5) A l'expiration de la présente convention, le BENEFICIAIRE restituera les locaux et ce, dans l'état où ils étaient au jour de la signature des présentes.

5.6) Toute activité commerciale n'entrant pas dans l'objet social du statut du BENEFICIAIRE est interdite dans les locaux.

5.7) Le BENEFICIAIRE prendra en charge toutes les dégradations provoquées et résultant des activités prévues à l'article 2 « DESTINATION ». Dans tous les cas, il devra faire appel au PROPRIETAIRE pour l'informer de la réalisation des travaux.

ARTICLE 6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le PROPRIETAIRE se réserve la possibilité d'utiliser les locaux mis à disposition en certaines occasions, moyennant l'avertissement du BENEFICIAIRE un mois avant la date de l'évènement.

Par ailleurs, dans le cadre du programme d'animations culturelles de la Ville, notamment pour le label « Ville d'Art et d'Histoire », la direction de la culture et du patrimoine de la Ville pourra inclure les deux casemates du Bastion de Mousserolles dans les différentes programmations des visites guidées. Dans ce cadre, un planning trimestriel de visites sera communiqué par la VILLE au BENEFICIAIRE, établi de manière concertée, pour ne pas perturber le fonctionnement du site.

ARTICLE 7 – TRAVAUX - ENTRETIEN

7.1) Travaux et réparations :

Le BENEFICIAIRE fera à ses frais les réparations locatives visées par le décret n° 87.712 du 26 août 1987 incombant à tout locataire et qui deviendront nécessaires au cours du contrat de mise à disposition après avoir reçu l'accord préalable du PROPRIETAIRE. Une liste indicative des dépenses concernées est jointe en annexe.

Les travaux touchant l'ensemble immobilier, y compris les travaux d'embellissement, devront également recevoir l'accord préalable du PROPRIETAIRE et respecter les règles applicables au bâtiment, en matière d'urbanisme et de construction.

Toute amélioration, fut-elle due à des travaux pris en charge par le BENEFCIAIRE, ne donnera droit à aucun paiement d'indemnités de la part du PROPRIETAIRE, ces améliorations étant attachées aux biens mis à disposition.

Toutes les réparations non visées aux alinéas précédents sont à la charge du PROPRIETAIRE.

Si un défaut d'entretien devait provoquer un danger ou des nuisances vis-à-vis des tiers, la présente convention pourra être rompue unilatéralement par le PROPRIETAIRE, sans préavis, ni indemnité.

En outre, les grosses réparations pourront être mises à la charge du BENEFCIAIRE si elles ont été occasionnées par un défaut d'entretien de sa part.

7.2) Entretien, vérification et contrôle des équipements :

Le BENEFCIAIRE prendra à sa charge les contrats d'entretien, de vérification et de contrôle des équipements existants suivants propres à la casemate mise à disposition :

- désenfumage,
- extincteurs,
- hottes et cuisson,
- chauffage,
- traitement d'air,
- eau chaude sanitaire.

Les visites périodiques réglementaires des installations électriques et de sécurité seront à la charge du PROPRIETAIRE.

S'agissant du système de sécurité incendie (SSI), il est convenu que les contrats d'entretien, de maintenance et de contrôle afférents seront pris en charge par l'occupant de la casemate haute, au titre de l'ensemble du bâtiment, qui organisera l'interface avec le BENEFCIAIRE.

L'entretien, la vérification et le contrôle de tout matériel installé par le BENEFCIAIRE seront à sa charge exclusive.

Le BENEFCIAIRE veillera à transmettre au Responsable Unique de Sécurité et au PROPRIETAIRE (direction du patrimoine immobilier) la copie des contrats d'entretien, de vérification et de contrôle pour chaque équipement, ainsi que les rapports et procès-verbaux établis, et les attestations de levées de réserves éventuelles.

7.3) Cas particulier des espaces partagés :

L'entretien des espaces partagés (sanitaires, entrée et issue de secours), y compris des équipements s'y trouvant, sera à la charge des occupants des deux casemates. Ces derniers définiront de concert les modalités de prise en charge de ces frais.

ARTICLE 8 - ASSURANCES

Le BENEFCIAIRE devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant toute la durée de la convention auprès d'une compagnie notoirement solvable son mobilier, le matériel, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions, les incendies et autres risques locatifs.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquittement régulier des primes auprès du PROPRIETAIRE.

Il ne pourra exercer aucun recours contre la VILLE en cas de vol, de cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle de l'équipement en mobilier du local.

Le PROPRIETAIRE ne garantit pas, en cas de vols, détérioration ou bris, les objets et biens mobiliers appartenant au BENEFCIAIRE qui auraient été déposés par celui-ci dans les locaux mis à disposition. Le BENEFCIAIRE déclare avoir connaissance de cette clause et s'engage à ne revendiquer aucune indemnité ou réclamation auprès de la VILLE en cas de survenance de tels incidents. Le BENEFCIAIRE souscrira donc, le cas échéant, une assurance adéquate.

Le BENEFCIAIRE devra systématiquement signaler au PROPRIETAIRE tout incident qui se produirait ainsi que les intrusions éventuelles et les dégâts causés, tant par des tiers que par les intempéries.

ARTICLE 9 - REGLEMENTATION

Le BENEFCIAIRE s'engage à ne pas enfreindre les réglementations en vigueur, plus particulièrement celles régissant, les régimes fiscaux des activités exercées dans le local, la protection des mineurs, la protection des citoyens en matière d'hygiène, de bruit, de moralité et de voisinage, celles relevant des dispositions du code de la santé publique et plus particulièrement en ce qui concerne la distribution et de la vente de boissons alcoolisées.

Il s'engage également à respecter la réglementation concernant les établissements recevant du public, conformément aux prescriptions du procès-verbal de la commission de sécurité en date du 09 mars 2023 (ci-annexé).

Toutes infractions aux prescriptions réglementaires pourront entraîner « ipso facto » la rupture du présent contrat et ce, sans préavis, ni indemnité.

ARTICLE 10 - OCCUPATION DES LOCAUX PAR D'AUTRES STRUCTURES

Le BENEFCIAIRE se servira personnellement des biens mis à disposition et ne devra les utiliser que pour l'usage ci-dessus défini. Toute sous-location est donc interdite.

Cependant, le BENEFCIAIRE pourra ponctuellement mettre lesdits locaux à disposition d'autres associations, en fonction des disponibilités en lien avec son activité. Toute sous-location de cette nature sera portée à la connaissance du PROPRIETAIRE, par un état adressé annuellement à la VILLE.

Ces mises à disposition devront être consenties à titre gratuit, le BENEFCIAIRE pouvant néanmoins demander une participation pour la prise en charge des frais de fonctionnement induits.

Les associations utilisatrices devront s'engager à ne pas tenter de recours contre la VILLE et s'assurer auprès de compagnies notoirement solvables pour les périodes durant lesquelles elles sont bénéficiaires.

En cas de résiliation ou à l'expiration de la présente, la VILLE ne sera aucunement liée par les engagements contractés par le BENEFCIAIRE.

Il est précisé que ces mises à disposition s'exerceront sous le contrôle et la responsabilité du BENEFCIAIRE, qui devra être présent et veiller au respect scrupuleux du règlement intérieur de l'établissement et des différentes obligations en matière de sécurité. Le non-respect de cette clause pourra entraîner la résiliation immédiate de la présente convention, sans préavis, ni indemnité.

ARTICLE 11 – SECURITE

La casemate basse objet de la présente convention et la casemate haute, mise à disposition d'un autre bénéficiaire, sont considérées comme un groupement d'établissements dans un seul établissement recevant du public (ERP), au sens des règles en matière de sécurité.

Le site est constitutif d'un ERP de 3^{ème} catégorie au sens de la réglementation en matière de sécurité et d'incendie. Toutefois, les jauges en matière de d'accueil de personnes sont déterminées par casemate.

Une notice de sécurité jointe en annexe a été établie pour l'ensemble du site, sous l'égide du responsable unique de sécurité (RUS) missionné par le PROPRIETAIRE.

Le RUS conduira les vérifications réglementaires pour le compte de la VILLE, les anomalies et levées de réserves étant à la charge des occupants.

L'ensemble des mesures détaillées dans la notice de sécurité devront être scrupuleusement respectées par le BENEFCIAIRE et les structures qu'il autorisera à occuper les lieux. A défaut, le PROPRIETAIRE pourra résilier la présente convention de mise à disposition.

Rappel des jauges d'utilisation en utilisation courante

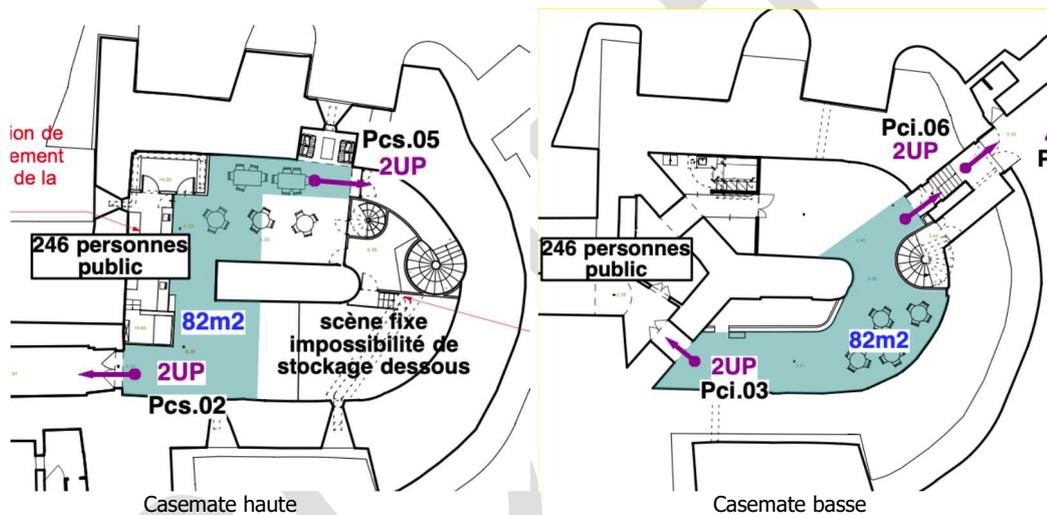
- a) Pour la casemate haute :
- spectacle 171 personnes,
 - restauration 63 personnes,
 - 237 personnes au total.

- b) Pour la casemate basse :
- spectacle 147 personnes,
 - restauration 68 personnes,
 - 218 personnes au total.

Rappel des jauges d'utilisation en utilisation Fêtes de Bayonne :

Les surfaces accessibles au public devront être limitées à 82m² pour chaque casemate. Ces délimitations devront être fixes et difficilement renversables par le public (comptoirs par exemple). Cet aménagement sera à la charge des utilisateurs. L'effectif par casemate sera donc de 249 personnes maximum (246 personnes public + 3 pour le personnel).

Ci-dessous délimitation à respecter (en bleu les zones accessibles au public). Les deux issues par casemate devront être maintenues libres de tout obstacle.



ARTICLE 12 - REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT

Dans le mois qui suit la signature de la présente convention, le BENEFCIAIRE et l'occupant de la casemate haute devront établir un règlement de fonctionnement, validé par le PROPRIETAIRE, qui fera ensuite partie intégrante du contrat de mise à disposition.

Ce règlement devra être affiché dans les locaux et communiqué à toute association ou structure autorisée à occuper les lieux.

Toute modification du règlement devra préalablement être approuvée par la VILLE.

ARTICLE 13 - TRIBUNAUX COMPETENTS - DOMICILE

Il est expressément stipulé que pour les éventuelles contestations sur l'application ou l'interprétation du présent contrat, la partie la plus diligente saisira la juridiction compétente, seulement après épuisement des voies amiables.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite à Bayonne, en l'Hôtel de Ville.

Dont convention sur neuf (9) pages.

Annexes :

- Plan des locaux,
- Etat des lieux entrant,
- Procès-verbal de la commission sécurité du 09 mars 2023,
- Notice sécurité incendie casemates de Mousserolles du xxx,
- Liste indicative des réparations locatives.

Fait et passé en deux exemplaires originaux.

Pour le PROPRIETAIRE :
La commune de Bayonne
Le Maire,
Jean-René Etchegaray

Pour le BENEFICIAIRE :
L'Association BAIONA BANDA
Le Président,
Thomas Paillaugue

PROJET



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION
au profit de :
L'Association La Locomotive

Locaux sis 3, chemin de Mousserolles
Bastion de Mousserolles – Casemate haute

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
et
Le _____

ENTRE LES SOUSSIGNES

LA VILLE DE BAYONNE, représentée par son maire en exercice, Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, habilité à effet de signer les présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juin 2023,

dénommée dans la présente sous le terme de PROPRIETAIRE ou VILLE

D'UNE PART,

L'ASSOCIATION LA LOCOMOTIVE, dont le siège social est à TARNOS (40220), 1 allée de la Ferme, représentée par Monsieur Didier LASPLACETTES agissant en qualité de président, habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts du et de la décision de l'assemblée générale du,

dénommée dans la présente sous le terme de BENEFICIAIRE ou EXPLOITANT

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Attachée au développement des actions favorisant le lien social et culturel, la Ville de Bayonne met à disposition depuis plusieurs années au profit de l'association La Locomotive, une casemate sise 3 chemin de Mousserolles, en vue de lui permettre de développer les activités telles que définies dans ses statuts, et notamment pour la scène de musiques actuelles du Magneto.

Les deux casemates du Bastion de Mousserolles ont fait l'objet de travaux importants de restauration, de traitement des infiltrations et de mise en sécurité. Au terme de ces travaux, il convient d'établir une nouvelle convention de mise à disposition.

La présente convention est en conséquence consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le BENEFCIAIRE s'oblige à exécuter et accomplir. A ce titre, l'association La Locomotive est considérée exploitante du pôle de Musiques Actuelles de Bayonne dont les activités se développent dans la casemate haute, objet de la présente mise à disposition.

Il est précisé que, d'un commun accord entre les parties, celles-ci entendent déroger à la réglementation régissant le statut des baux commerciaux en toutes ses dispositions, et singulièrement en ce qui concerne le droit au renouvellement, auquel le BENEFCIAIRE déclare, en tant que besoin, renoncer expressément.

ARTICLE 1^{er} - DESCRIPTIF - DESIGNATION

Les locaux mis à disposition de l'EXPLOITANT se situent à Bayonne, 3 chemin de Mousserolles, sur la parcelle cadastrée section CD n° 9 et comprennent :

1) En usage exclusif, la casemate dite « haute » (296 m² environ) composée:

En RDC :

- d'un couloir d'accès de 57 m²,
- d'un espace spectacle de 56.9 m²,
- d'une scène de 40 m²,
- d'un backstage de 10 m²,
- d'une régie de 4 m²,
- d'un espace restauration de 62.5 m²,
- d'un espace bar de 16 m²,
- d'une réserve de 9 m²,
- d'un dégagement issue de secours de 11 m²;

Étage :

- d'un espace loge de 30 m².

2) En usage partagé avec l'occupant de la casemate dite « basse », les espaces suivants (environ 65 m²) :

- hall d'entrée de 19 m²,
- sanitaires de 30 m²
- dégagements issue de secours à l'arrière du bâtiment de 16 m².

Ainsi que les locaux existent dans leur état actuel, tels que désignés sur le plan ci-annexé, l'EXPLOITANT déclarant bien les connaître et n'en vouloir une plus ample désignation les ayant vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 - DESTINATION

L'EXPLOITANT s'oblige expressément à n'utiliser les biens prêtés, qu'à l'usage d'activités conformes avec l'objet de son association.

ARTICLE 3 - DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de six années, commençant à courir à compter de la signature de la présente. Elle sera renouvelable de manière expresse.

Il est précisé que par courrier en date du 23 mars 2023, le BENEFICIAIRE a été autorisé à occuper les locaux de manière anticipée, à compter du 02 mai 2023, afin de lui permettre d'installer les équipements notamment scéniques, dont la livraison doit s'étaler sur plusieurs semaines. A cet effet, un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties le 02 mai 2023, joint en annexe.

Indépendamment des autres cas définis dans la présente convention, la résiliation éventuelle devra être effectuée avec un préavis de **six** mois, quelle que soit la partie en ayant l'initiative, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES

4.1/ Prix

La présente convention de mise à disposition a lieu à titre gratuit.

La valorisation de la mise à disposition des locaux est estimée à un montant de 3 € le m² par mois, soit un total de 12 996 € par an.

4.2/ Charges

L'EXPLOITANT prend à sa charge toutes les dépenses inhérentes à l'occupation des lieux, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les abonnements et consommations de tous les fluides.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat de mise à disposition est fait sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions particulières suivantes que l'EXPLOITANT sera tenu d'exécuter, à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation immédiate du prêt si bon semble à la VILLE.

5.1) L'EXPLOITANT prendra les biens mis à disposition dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre la VILLE pour quelque cause que ce soit.

5.2) L'EXPLOITANT veillera à la conservation des biens mis à disposition, il s'opposera à tout empiétement et usurpations et, le cas échéant, en préviendra immédiatement la VILLE afin qu'elle puisse agir directement.

5.3) L'EXPLOITANT devra maintenir les locaux en parfait état d'entretien et de propreté pendant toute la durée du contrat et les rendre au terme de celui-ci, en bon état d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues.

5.4) Toute apposition et installation d'enseigne devra faire l'objet d'une demande d'autorisation expresse auprès de la VILLE.

5.5) A l'expiration de la présente convention, l'EXPLOITANT restituera les locaux et ce, dans l'état où ils étaient au jour de la signature des présentes.

5.6) Toute activité commerciale n'entrant pas dans l'objet social du statut De l'EXPLOITANT est interdite dans les locaux.

5.7) L'EXPLOITANT prendra en charge toutes les dégradations provoquées et résultant des activités prévues à l'article 2 « DESTINATION ». Dans tous les cas, il devra faire appel au PROPRIETAIRE pour l'informer de la réalisation des travaux.

ARTICLE 6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le PROPRIETAIRE se réserve la possibilité d'utiliser les locaux mis à disposition en certaines occasions, moyennant l'avertissement du BENEFICIAIRE un mois avant la date de l'évènement, sous réserve de ne pas perturber de ce fait les activités de l'EXPLOITANT.

Par ailleurs, dans le cadre du programme d'animations culturelles de la Ville, notamment pour le label « Ville d'Art et d'Histoire », la direction de la culture et du patrimoine de la Ville pourra inclure les deux casemates du Bastion de Mousserolles dans les différentes programmations des visites guidées. Dans ce cadre, un planning trimestriel de visites sera communiqué par la VILLE au BENEFICIAIRE, établi de manière concertée, pour ne pas perturber les activités de l'EXPLOITANT.

ARTICLE 7 – TRAVAUX - ENTRETIEN

7.1) Travaux et réparations :

L'EXPLOITANT fera à ses frais les réparations locatives visées par le décret n° 87.712 du 26 août 1987 incombant à tout locataire et qui deviendront nécessaires au cours du contrat de mise à disposition après avoir reçu l'accord préalable du PROPRIETAIRE. Une liste indicative des dépenses concernées est jointe en annexe.

Les travaux touchant l'ensemble immobilier, y compris les travaux d'embellissement, devront également recevoir l'accord préalable du PROPRIETAIRE et respecter les règles applicables au bâtiment, en matière d'urbanisme et de construction.

Toute amélioration, fut-elle due à des travaux pris en charge par l'EXPLOITANT, ne donnera droit à aucun paiement d'indemnités de la part du PROPRIETAIRE, ces améliorations étant attachées aux biens mis à disposition.

Toutes les réparations non visées aux alinéas précédents sont à la charge du PROPRIETAIRE.

Si un défaut d'entretien devait provoquer un danger ou des nuisances vis-à-vis des tiers, la présente convention pourra être rompue unilatéralement par le PROPRIETAIRE, sans préavis, ni indemnité.

En outre, les grosses réparations pourront être mises à la charge de l'EXPLOITANT si elles ont été occasionnées par un défaut d'entretien de sa part.

7.2) Entretien, vérification et contrôle des équipements :

L'EXPLOITANT prendra à sa charge les contrats d'entretien, de maintenance et de contrôle des équipements existants suivants, propres à la casemate mise à disposition :

- désenfumage,
- extincteurs,
- chauffage,
- traitement d'air,
- eau chaude sanitaire.

Les visites périodiques réglementaires des installations électriques et de sécurité seront à la charge du PROPRIETAIRE.

L'EXPLOITANT prendra également à sa charge les contrats d'entretien, de maintenance et de contrôle du système de sécurité incendie (SSI) pour l'ensemble du bâtiment et organisera l'interface avec l'occupant de la casemate basse.

L'entretien, la maintenance et le contrôle de tout matériel installé par l'EXPLOITANT seront à sa charge exclusive.

L'EXPLOITANT veillera à transmettre au Responsable Unique de Sécurité et au PROPRIETAIRE (direction du patrimoine immobilier) la copie des contrats d'entretien, de vérification et de contrôle pour chaque équipement, ainsi que les rapports et procès-verbaux établis, et les attestations de levées de réserves éventuelles.

7.3) Cas particulier des espaces partagés :

L'entretien des espaces partagés (sanitaires, entrée et issue de secours), y compris des équipements s'y trouvant, sera à la charge des occupants des deux casemates. Ces derniers définiront de concert les modalités de prise en charge de ces frais.

ARTICLE 8 - ASSURANCES

L'EXPLOITANT devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant toute la durée de la convention auprès d'une compagnie notoirement solvable son mobilier, le matériel, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions, les incendies et autres risques locatifs.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquittement régulier des primes auprès du PROPRIETAIRE.

Il ne pourra exercer aucun recours contre la VILLE en cas de vol, de cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

L'EXPLOITANT fera son affaire personnelle de l'équipement en mobilier du local.

Le PROPRIETAIRE ne garantit pas, en cas de vols, détérioration ou bris, les objets et biens mobiliers appartenant à l'EXPLOITANT qui auraient été déposés par celui-ci dans les locaux mis à disposition. L'EXPLOITANT déclare avoir connaissance de cette clause et s'engage à ne revendiquer aucune indemnité ou réclamation auprès de la VILLE en cas de survenance de tels incidents. L'EXPLOITANT souscrira donc, le cas échéant, une assurance adéquate.

L'EXPLOITANT devra systématiquement signaler au PROPRIETAIRE tout incident qui se produirait ainsi que les intrusions éventuelles et les dégâts causés, tant par des tiers que par les intempéries.

ARTICLE 9 - REGLEMENTATION

L'EXPLOITANT, dont l'objet social consiste en la gestion collective d'un équipement dédié aux musiques actuelles et aux pratiques artistiques qui y sont rattachées, déclare être en conformité vis-à-vis de la législation du spectacle vivant afin que la responsabilité du PROPRIETAIRE ne soit pas recherchée à ce sujet.

L'EXPLOITANT s'engage à ne pas enfreindre les réglementations en vigueur, plus particulièrement celles régissant, les régimes fiscaux des activités exercées dans le local, la protection des mineurs, la protection des citoyens en matière d'hygiène, de bruit, de moralité et de voisinage, celles relevant des dispositions du code de la santé publique et plus particulièrement en ce qui concerne la distribution et la vente de boissons alcoolisées.

Il s'engage également à respecter la réglementation concernant les établissements recevant du public, conformément aux prescriptions du procès-verbal de la commission de sécurité en date du 09 mars 2023 (ci-annexé).

Toutes infractions aux prescriptions réglementaires pourront entraîner « ipso facto » la rupture du présent contrat et ce, sans préavis, ni indemnité.

ARTICLE 10 - OCCUPATION DES LOCAUX PAR D'AUTRES STRUCTURES

L'EXPLOITANT se servira personnellement des biens mis à disposition et ne devra les utiliser que pour l'usage ci-dessus défini. Toute sous-location est donc interdite.

Cependant, l'EXPLOITANT pourra mettre lesdits locaux à disposition d'autres associations ou de partenaires adhérents, pour un usage en lien avec son objet social. Toute sous-location de cette nature sera portée à la connaissance du PROPRIETAIRE, par un état adressé annuellement à la VILLE.

Ces mises à disposition devront être consenties à titre gratuit, l'EXPLOITANT pouvant néanmoins demander une participation pour la prise en charge des frais de fonctionnement induits.

Les associations et structures utilisatrices devront s'engager à ne pas tenter de recours contre la VILLE et s'assurer auprès de compagnies notoirement solvables pour les périodes durant lesquelles elles sont bénéficiaires.

En cas de résiliation ou à l'expiration de la présente, la VILLE ne sera aucunement liée par les engagements contractés par l'EXPLOITANT.

Il est précisé que ces mises à disposition s'exerceront sous le contrôle et la responsabilité de l'EXPLOITANT, qui devra être présent et veiller au respect scrupuleux du règlement intérieur de l'établissement et des différentes obligations en matière de sécurité. Le non-respect de cette clause pourra entraîner la résiliation immédiate de la présente convention, sans préavis, ni indemnité.

ARTICLE 11 – SECURITE

La casemate haute objet de la présente convention et la casemate basse, mise à disposition d'un autre bénéficiaire, sont considérées comme un groupement d'établissements dans un seul établissement recevant du public (ERP), au sens des règles en matière de sécurité.

Le site est constitutif d'un ERP de 3^{ème} catégorie au sens de la réglementation en matière de sécurité et d'incendie. Toutefois, les jauges en matière de d'accueil de personnes sont déterminées par casemate.

Une notice de sécurité jointe en annexe a été établie pour l'ensemble du site, sous l'égide du responsable unique de sécurité (RUS) missionné par le PROPRIETAIRE.

Le RUS conduira les vérifications réglementaires pour le compte de la VILLE, les anomalies et levées de réserves étant à la charge des occupants.

L'ensemble des mesures détaillées dans la notice de sécurité devront être scrupuleusement respectées par l'EXPLOITANT et les structures qu'il autorisera à occuper les lieux. A défaut, le PROPRIETAIRE pourra résilier la présente convention de mise à disposition.

Rappel des jauges d'utilisation en utilisation courante

a) Pour la casemate haute :

- spectacle 171 personnes,
- restauration 63 personnes,
- 237 personnes au total.

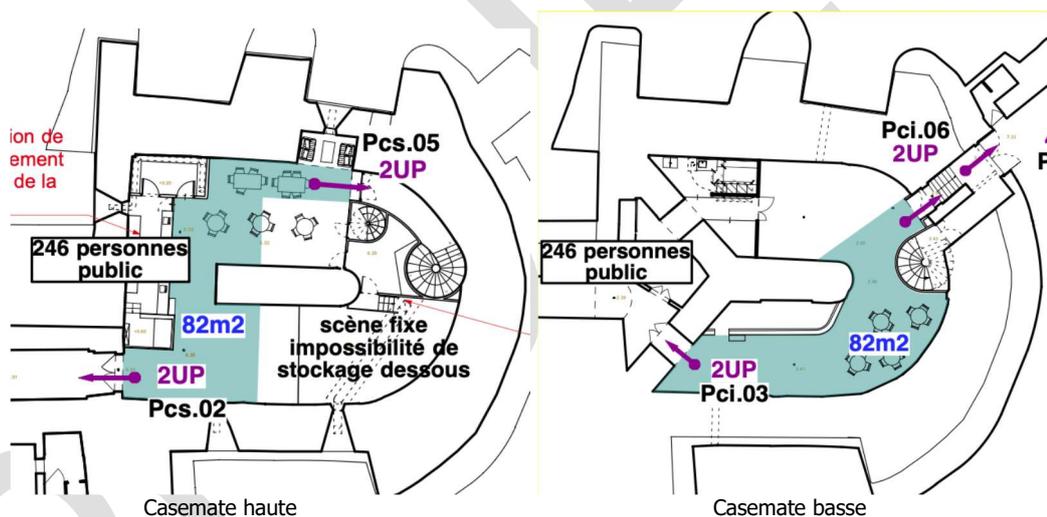
b) Pour la casemate basse :

- spectacle 147 personnes,
- restauration 68 personnes,
- 218 personnes au total.

Rappel des jauges d'utilisation en utilisation Fêtes de Bayonne :

Les surfaces accessibles au public devront être limitées à 82m² pour chaque casemate. Ces délimitations devront être fixes et difficilement renversables par le public (comptoirs par exemple). Cet aménagement sera à la charge des utilisateurs. L'effectif par casemate sera donc de 249 personnes maximum (246 personnes public + 3 pour le personnel).

Ci-dessous délimitation à respecter (en bleu les zones accessibles au public). Les deux issues par casemate devront être maintenues libres de tout obstacle.



ARTICLE 12 - REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT

Dans le mois qui suit la signature de la présente convention, l'EXPLOITANT et l'occupant de la casemate basse devront établir un règlement de fonctionnement conjoint, validé par le PROPRIETAIRE, qui fera ensuite partie intégrante du contrat de mise à disposition.

Ce règlement devra être affiché dans les locaux et communiqué à toute association ou structure autorisée à occuper les lieux.

Toute modification du règlement devra préalablement être approuvée par la VILLE.

ARTICLE 13 - TRIBUNAUX COMPETENTS - DOMICILE

Il est expressément stipulé que pour les éventuelles contestations sur l'application ou l'interprétation du présent contrat, la partie la plus diligente saisira la juridiction compétente, seulement après épuisement des voies amiables.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite à Bayonne, en l'Hôtel de Ville.

Dont convention sur neuf (9) pages.

Annexes :

- Plan des locaux,
- Etat des lieux entrant,
- Procès-verbal de la commission sécurité du 09 mars 2023,
- Notice sécurité incendie casemates de Mousserolles du xxx,
- Liste indicative des réparations locatives.

Fait et passé en deux exemplaires originaux.

Pour le PROPRIETAIRE :
La commune de Bayonne
Le Maire,
Jean-René Etchegaray

Pour l'EXPLOITANT:
L'Association La Locomotive
Le Président,
Didier Lasplacettes

Accusé de réception en préfecture
064-216401026-20230601-23_06529-DE
Date de télétransmission : 06/06/2023
Date de réception préfecture : 06/06/2023

BAYONNE - 64

PLAN CASEMATE DE MOUSSEROLLES

CASEMATE SUPÉRIEURE

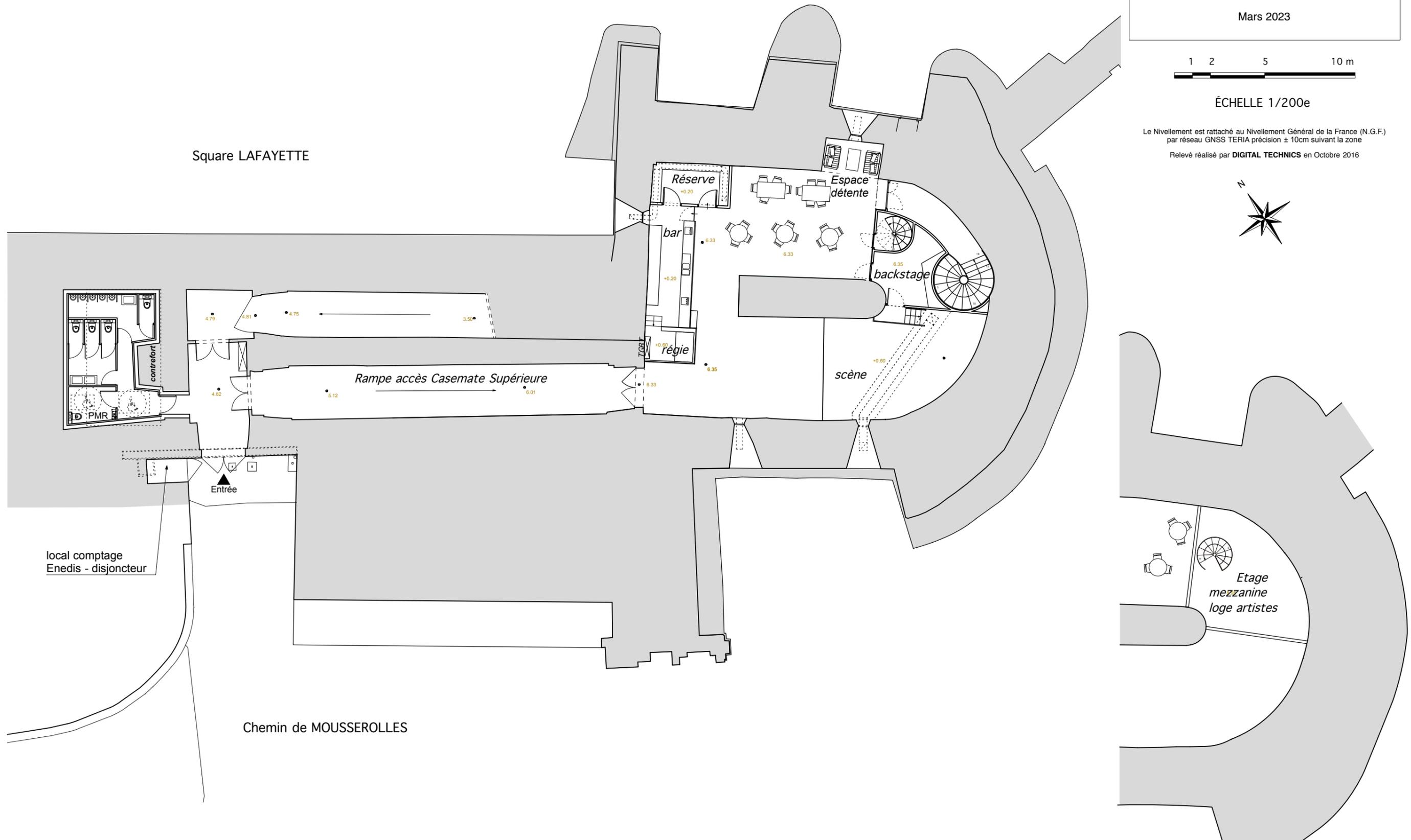
ÉTAT DES LIEUX

Mars 2023



ÉCHELLE 1/200e

Le Nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.)
par réseau GNSS TERIA précision ± 10cm suivant la zone
Relevé réalisé par DIGITAL TECHNICS en Octobre 2016



Accusé de réception en préfecture
064-216401026-20230601-23_06529-DE
Date de télétransmission : 06/06/2023
Date de réception préfecture : 06/06/2023

BAYONNE - 64

PLAN CASEMATE DE MOUSSEROLLES

CASEMATE INFÉRIEURE

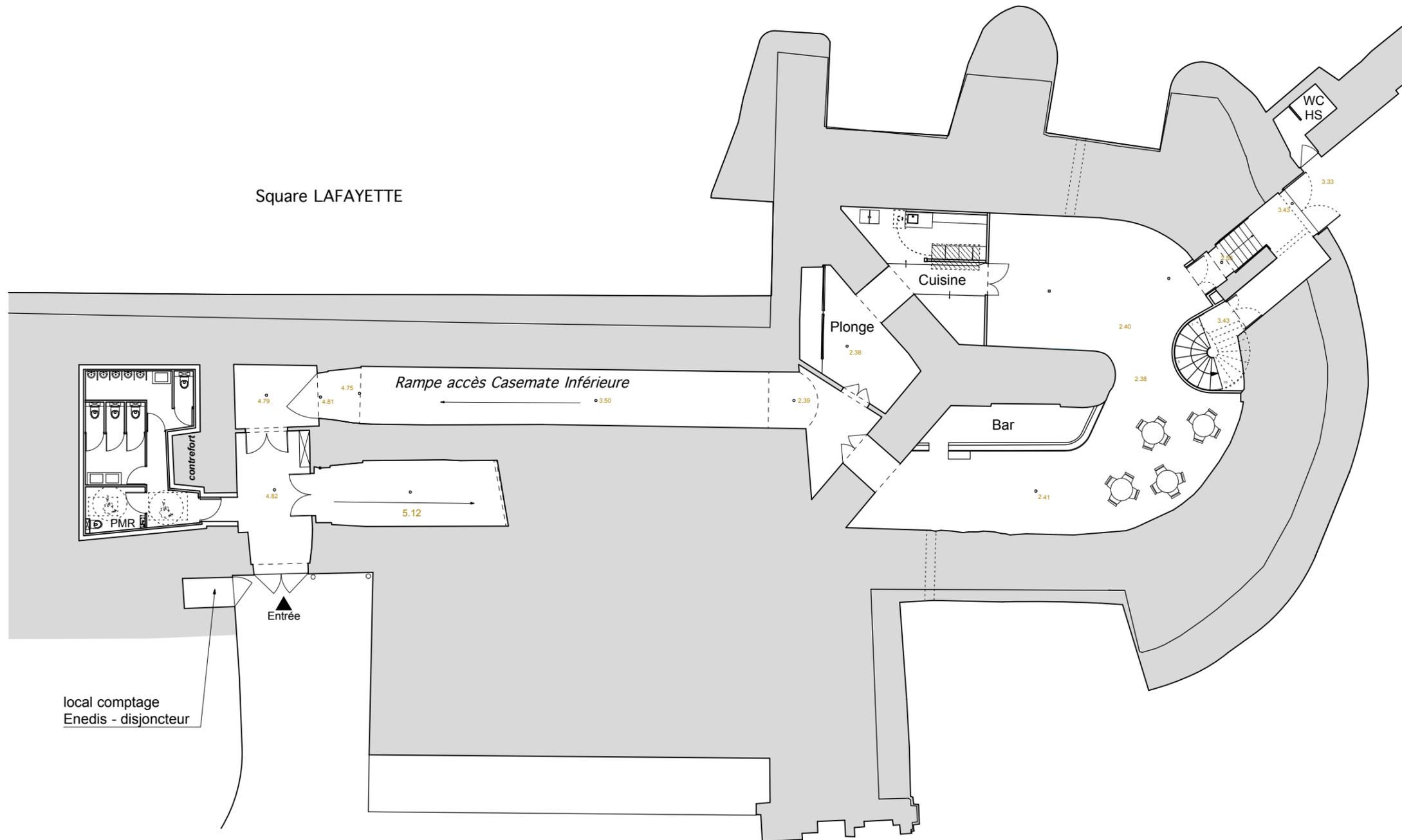
ÉTAT DES LIEUX

Mars 2023



ÉCHELLE 1/200e

Le Nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.)
par réseau GNSS TERIA précision $\pm 10\text{cm}$ suivant la zone
Relevé réalisé par DIGITAL TECHNICS en Octobre 2016



Square LAFAYETTE

Chemin de MOUSSEROLLES