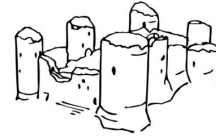




ASSOCIATION
DES AMIS DU CHATEAU DU COUDRAY-SALBART



1 PLACE DE L'EGLISE - 79410 ÉCHIRÉ

CONVENTION D'OCCUPATION DOMANIALE

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par Monsieur Jérôme BALOGÉ, Président, ou son représentant, dûment habilités à cet effet,

Et

L'Association des Amis du Château de Coudray-Salbart, représentée par Monsieur David HURET, co-Président, dûment habilité à cet effet.

PRÉAMBULE

La présente convention est conclue en application de la délibération du Conseil d'Agglomération du 29 septembre 2025 autorisant la conclusion d'une convention d'occupation domaniale avec l'Association des Amis du Château de Coudray-Salbart, à la suite de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la valorisation du site du Château de Coudray-Salbart.

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation et d'exploitation du domaine public communautaire constitué par le Château de Coudray-Salbart, situé à Échiré (79410), dans le cadre des missions de valorisation patrimoniale, d'accueil du public et d'animation du site confiées à l'Association.

Cette occupation domaniale est consentie à titre précaire et révocable, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 2 – Désignation du bien

Le bien mis à disposition comprend :

- les ruines de la forteresse médiévale et ses fortifications ;
 - la haute-cour ;
 - la basse-cour ;
- la maison du gardien (bâtiment d'accueil) et ses dépendances ;

- ainsi que les terrains environnants cadastrés section AB n° 126, 127 et 128. L'occupation se limite à l'usage strictement nécessaire à l'exercice des activités prévues par la présente convention.

Article 3 – Ouverture au public et modalités d'accueil

L'Association organise librement l'accueil du public et les visites du site, dans le respect des règles de sécurité et de conservation du monument.

Elle transmet à la CAN (par mail : economie@agglo-niort.fr ainsi qu'à l'adresse du référent technique en charge du tourisme au sein de la Direction de l'Attractivité), pour information, son calendrier prévisionnel d'ouverture au public avant le 31 décembre pour l'année suivante.

La CAN peut solliciter l'organisation de visites ponctuelles à l'occasion d'événements institutionnels ou patrimoniaux (par ex. Journées Européennes du Patrimoine), dans la limite du fonctionnement de l'Association et sans obligation de résultat.

Article 4 – Animations, événements et buvette

L'Association peut organiser des animations, événements, chantiers de jeunes bénévoles ou actions pédagogiques compatibles avec la préservation du site.

Elle reste libre de définir sa programmation et ses modalités d'organisation.

Les projets d'animation pouvant avoir un impact sur la sécurité, la circulation ou l'intégrité du monument sont transmis à la CAN pour information et coordination.

L'Association est autorisée à tenir une buvette dans le respect strict de la réglementation applicable (licences, hygiène, sécurité, déclarations).

Toute installation de food-truck ou de restauration mobile devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la Communauté d'Agglomération, conditionnant toute intervention d'un prestataire extérieur sur le site.

Article 5 – Boutique et produits dérivés

L'Association est autorisée à exploiter un espace de vente de produits culturels, pédagogiques ou touristiques en lien avec le Château de Coudray-Salbart et ses activités.

La liste des produits proposés est transmise chaque année à la CAN pour information (par mail : economie@agglo-niort.fr ainsi qu'à l'adresse du référent technique en charge du tourisme au sein de la Direction de l'Attractivité), afin d'assurer leur cohérence avec l'image patrimoniale du site.

Les recettes issues de la vente de ces produits constituent des ressources propres de l'Association destinées au financement de ses missions.

Article 6 – Communication et promotion

Niort Agglo, en tant que propriétaire du Château de Coudray-Salbart et autorité compétente en matière de promotion du tourisme, assure la responsabilité de la stratégie et de la coordination de la communication liée au site.

L'Association contribue à la promotion du site en concevant et en mettant en œuvre des supports et outils de communication (affiches, programmes, site internet, produits dérivés, etc.).

Ces supports doivent garantir la visibilité de Niort Agglo, conformément au partenariat établi. Ils sont donc systématiquement soumis à Niort Agglo, a minima pour information, afin d'assurer la cohérence de l'ensemble des actions de communication menées autour du site. La transmission s'effectuera par voie électronique, via un courriel adressé par mail : économie@agglo-niort.fr ainsi qu'à l'adresse du référent technique en charge du tourisme au sein de la Direction de l'Attractivité, accompagné de l'ensemble des éléments nécessaires (proposition de plan de communication : supports envisagés, messages clés, calendrier de diffusion).

Article 7 – Entretien, sécurité et travaux

L'Association assure le maintien en propreté de l'ensemble des espaces ouverts au public, des différentes cours (haute et basse-cours), du circuit de visite et des locaux d'accueil.

Elle assure également le petit entretien courant du bâtiment d'accueil, de ses dépendances et des espaces verts qui les entourent.

Toute intervention nécessitant un chantier ou présentant un risque pour la sécurité fera l'objet d'une saisine de la CAN (par mail : économie@agglo-niort.fr ainsi qu'à l'adresse du référent technique en charge du tourisme au sein de la Direction de l'Attractivité), seule compétente pour engager des travaux lourds ou de restauration relevant du propriétaire. L'association n'engagera pas de travaux de modification ou d'aménagement des bâtiments.

La répartition des responsabilités d'entretien et de maintenance sont rappelées dans l'annexe 1 de cette convention.

Conformément à l'article 606 du code civil, **la CAN** reste responsable :

- de l'entretien du gros œuvre et des ouvrages classés ;
- des clôtures et systèmes de fermeture ;
- du nettoyage des murailles et espaces extérieurs (fauchage, débroussaillage, abattage d'arbres dangereux) ;
- et de l'exécution des travaux de restauration, dans le respect des procédures applicables aux Monuments historiques.

L'association est toutefois autorisée, après concertation avec les services techniques de la CAN, à organiser chaque année un chantier de bénévoles encadrés par des animateurs sous le contrôle de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques et la surveillance du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Ces chantiers, pouvant porter notamment sur des opérations de débroussaillage, de maçonnerie ou de taille de pierre, font l'objet d'un avant-projet soumis pour accord aux services compétents (DRAC, ADF, ACMH). Ils visent à contribuer à l'entretien, à la consolidation et à la valorisation du patrimoine, en complément des interventions assurées par la CAN.

Chaque année, avant fin février, une réunion technique entre la CAN et l'Association définit les priorités de travaux et d'entretien.

Article 8 – Assurances

L'Association souscrit les assurances nécessaires en adéquation avec la particularité du site pour couvrir :

- sa responsabilité civile pour les activités exercées sur le site ;
- les biens mobiliers lui appartenant ;
- et les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, etc.).

La CAN demeure assurée pour les risques afférents aux bâtiments et aux biens dont elle est propriétaire. L'Association transmet chaque année à la CAN une attestation d'assurance avec acquit de prime en cours de validité.

Article 9 – Redevance d'occupation du domaine public

Conformément aux articles L.2125-1 et L.2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation privative du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance.

Au regard du caractère d'intérêt général des missions exercées par l'Association (valorisation patrimoniale, accueil du public, médiation culturelle) et du fait que les recettes issues de la buvette et des ventes associées demeurent accessoires et sans incidence économique significative, l'avantage tiré de cette occupation peut être considéré comme limité.

En conséquence, la redevance annuelle due par l'Association est fixée à un montant **symbolique de 120 € par an**, soit 10 € par mois. Cette redevance est versée chaque année à la CAN en une seule fois et après émission d'un avis des sommes à payer lors du premier trimestre de chaque année.

Ce montant est arrêté pour la durée de la présente convention, sans préjudice d'une réévaluation en cas de renouvellement de l'autorisation d'occupation.

Article 10 – Subvention annuelle de la CAN

La présente convention n'emporte aucun engagement financier pluriannuel de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

La CAN peut, le cas échéant, attribuer une subvention de fonctionnement destinée à soutenir les actions d'accueil du public, de médiation, d'animation ou d'entretien courant menées par l'Association sur le site.

Le montant de cette subvention, le cas échéant, est fixé chaque année par délibération du Conseil d'Agglomération dans le cadre du vote du budget de l'exercice concerné.

Pour solliciter une subvention, l'Association devra adresser chaque année à la CAN un courrier de demande, accompagné d'un dossier conforme aux procédures internes d'attribution des subventions aux associations.

L'attribution et le versement d'une subvention annuelle relèvent d'une décision indépendante de la présente convention d'occupation du domaine public.

Article 11 – Suivi et évaluation

L'Association transmet annuellement à la CAN (par courrier postal et par mail : economie@agglo-niort.fr ainsi qu'à l'adresse du référent technique en charge du tourisme au sein de la Direction de l'Attractivité), pour information, un document présentant les actions menées, les fréquentations observées et les perspectives envisagées.

Un échange annuel sera organisé avec les services de la CAN pour faciliter la coordination et la bonne gestion du site.

La transmission du rapport annuel par l'Association ne conditionne en aucun cas le versement de la redevance ni l'attribution éventuelle d'une subvention, qui relèvent d'actes juridiques distincts.

Article 12 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans, du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2028.

Article 13 : Police Administrative et contrôles

La CAN conserve ses pouvoirs de police et de gestion du domaine public et peut réaliser tout contrôle utile des installations pendant l'occupation.

L'Occupant se conforme aux injonctions/prescriptions des autorités compétentes.

Article 14 – Résiliation

La convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties :

- en cas de manquement grave ou répété à ses obligations, moyennant un préavis d'un mois ;
- après mise en demeure restée sans effet dans un délai de 30 jours ; Dans ce cas, la résiliation aura lieu de plein droit et sans indemnité ;
- ou pour motif d'intérêt général, moyennant un préavis de trois mois

A la fin de la convention à l'échéance ou en cas de résiliation, l'occupant devra remettre le site dans l'état dans lequel il se trouve lors de la prise d'effet de la convention. À défaut, la Collectivité peut y procéder d'office, aux frais et risques de l'Occupant.

Article 15 - Règlement des litiges et juridiction compétente

En cas de différend relatif à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher en priorité une solution amiable. À cet effet, toute contestation devra faire l'objet d'un échange écrit préalable et, le cas échéant, d'une réunion de conciliation entre les représentants dûment habilités de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de l'Association.

À défaut de résolution amiable dans un délai de deux mois suivant la notification du différend, celui-ci sera porté devant la juridiction administrative compétente, à savoir le Tribunal Administratif de Poitiers, conformément aux dispositions du Code de justice administrative.

Fait à Niort, le

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais

Le Président, Jérôme BALOGÉ ou son représentant

Pour l'Association des Amis du Château de Coudray-Salbart

Le Co-Président, David HURET

ANNEXE 1– Répartition des responsabilités d’entretien et de maintenance

La présente annexe précise les principes généraux d’entretien et de maintenance applicables sur l’ensemble du site, ainsi que les dérogations particulières liées à certains ouvrages spécifiques.

1. Principes généraux applicables sur l’ensemble du site

1.1 Propreté générale du site

La propreté, le ramassage des déchets et la prévention ainsi que la lutte contre les nuisibles (insectes, rongeurs, termites) sont de la responsabilité de l’Association pour l’ensemble du site, incluant :

- les espaces intérieurs,
- les espaces extérieurs,
- les dépendances.

L’Association est tenue de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires pour éviter le développement de nuisibles et traiter toute infestation éventuelle.

Le retrait des déchets verts demeure à la charge du propriétaire, l’Association ne disposant pas de carte d’accès en déchetterie.

Remarque : Conformément aux pratiques d’entretien courant exposées dans le guide national (page 14), le maintien en bon état d’usage et la lutte contre les dégradations courantes relèvent des obligations du gestionnaire/occupant

1.2 Interventions spécialisées – nids de frelons ou de guêpes

La destruction des nids de frelons asiatiques, frelons communs ou guêpes relève de la compétence de la CAN. L’Association, en sa qualité de gestionnaire du site, s’engage à informer sans délai la CAN de la découverte de tout nid et à transmettre toutes indications utiles à son enlèvement.

Le propriétaire attend de l’Association qu’elle signale sans tarder tout emplacement présentant un danger lié à la présence d’un nid, qu’elle mette en place une signalisation appropriée et qu’elle interdise l’accès à la zone concernée jusqu’à l’éradication complète du nid.

2. Dérogations aux principes généraux

2.1. Château – Protection du patrimoine

Pour tous les bâtiments classés ou inscrits (Château) et pour le bâtiment d’accueil :

- Toute intervention d’entretien ou de dépannage ayant pour conséquence de modifier l’aspect des ouvrages est interdite sans accord préalable du propriétaire

- Le propriétaire sollicitera, si nécessaire, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin d'obtenir les autorisations requises

2.2. Installations électriques

- Les contrôles périodiques des installations électriques seront réalisés par le propriétaire
- Le locataire / l'association devra lever les observations le concernant (travaux correctifs à sa charge)
- Ce principe s'inscrit dans la logique du décret sur les réparations locatives, qui prévoit le remplacement des éléments d'usage courant (interrupteurs, fusibles, douilles...) par le locataire (à l'exclusion du Château lui-même)

2.3. Extincteurs, défibrillateur et blocs d'éclairage de secours

- La maintenance et l'entretien réglementaire des extincteurs et BAES sont à la charge du propriétaire
- La maintenance et l'entretien réglementaire du défibrillateur sont à la charge du propriétaire

2.4. Espaces verts (tonte, fauchage, taille)

Le propriétaire assure le gros entretien des parties en couleur, sur le plan ci-après (fig 1).

Le propriétaire prend en charge les interventions relevant de la maintenance structurelle ou nécessitant des compétences spécialisées.

L'Association assure l'entretien courant des espaces verts.

Rappel utile : L'entretien courant des jardins — tonte, taille, débouchage d'évacuations extérieures, etc. — est classé comme réparation locative

La répartition précise des tâches pourra être ajustée d'un commun accord sans modification de la présente convention.

2.5. Ouvrages extérieurs en bois

Ouvrages concernés : ganivelles, garde-corps, escaliers, pont-levis, platelages bois...

- À la charge du propriétaire :
 - Contrôle général des structures,
 - Protection et traitements contre l'humidité (par exemple traitement préventifs ou curatifs)
 - Remplacement des éléments dégradés.
- À la charge de l'association :
 - Nettoyage régulier visant à garantir la non-glissance des marches, platelages et surfaces bois.

2.6. Ouvrages d'assainissement

Ouvrages concernés : réseaux d'assainissement, fosses.

Le propriétaire assure deux vidanges préventives par an de la fosse toutes-eaux, fréquence nécessaire au vu du dimensionnement domestique de l'installation. L'usage des WC de la maison d'accueil est limité aux personnes à mobilité réduite et aux salariés de l'Association, afin de préserver le bon fonctionnement du système.

- À la charge du propriétaire : les deux vidanges annuelles
- À la charge de l'Association : les débouchages ponctuels de canalisation en dehors des opérations de vidange.

Ce dispositif rejoint les obligations d'entretien courant des évacuations.

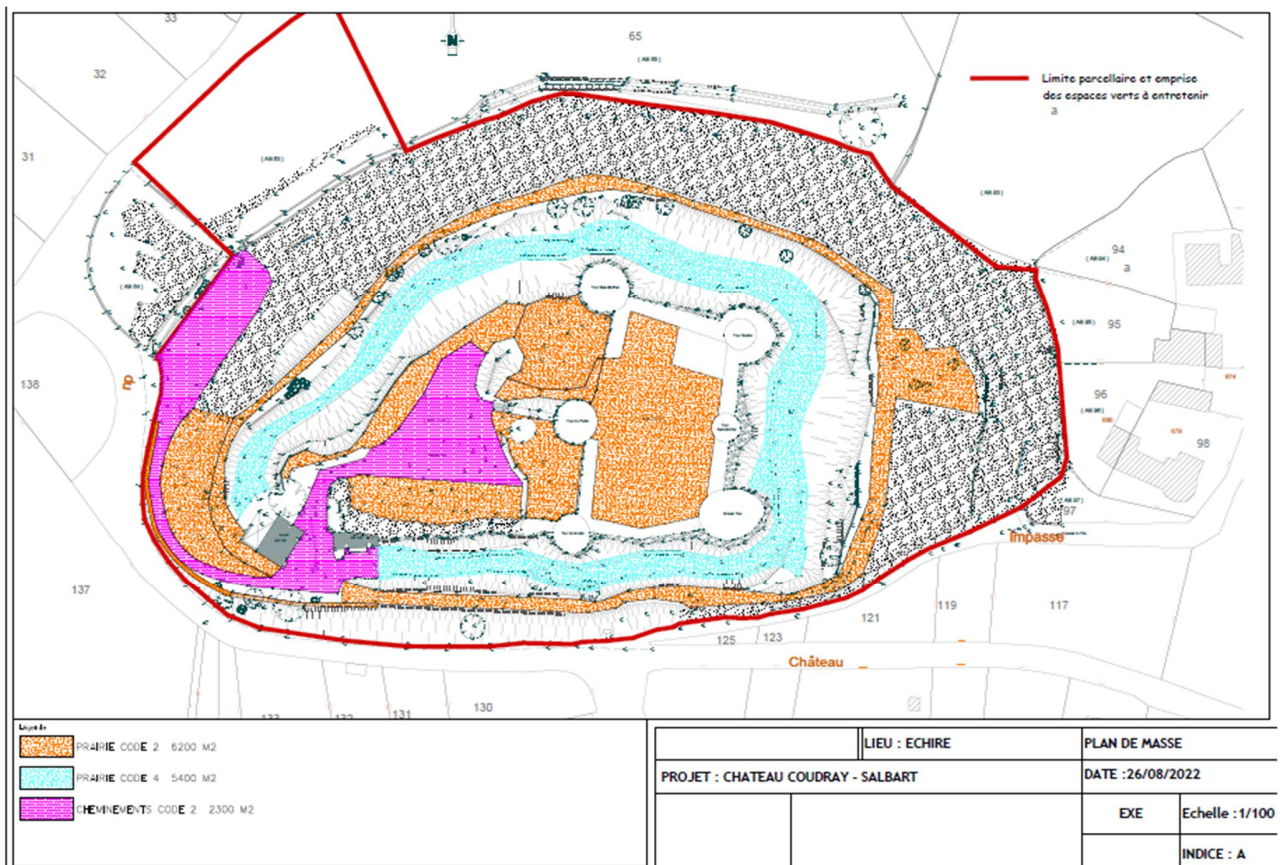


Figure 1 : caractérisation des espaces verts à entretenir sur le site du Château de Coudray Salbart