

**CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE
DE LOCAUX DE LA VILLE D'AVIGNON**

CLOITRE SAINT LOUIS

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire** agissant ès-qualités, en vertu de la délibération n° 2 en date du 4 juillet 2020, elle-même représentée par Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 19 août 2020 reçu en Préfecture le 26 août 2020, et spécialement habilité en vertu de la décision n° 23-0245 en date du

**Ci-après dénommée "La Ville",
D'une part,**

Et

L'association de Gestion du Festival d'Avignon, dont le siège social est situé au Cloître Saint-Louis – 20, rue du Portail Boquier – 84000 Avignon, représentée par **Madame Françoise NYSSSEN**, en sa qualité de Présidente, habilitée à la signature des présentes,

Et

L'Institut Supérieur des Techniques du Spectacle, (Association loi 1901), désigné ci-après par son sigle I.S.T.S., dont le siège social est situé au Cloître Saint-Louis – 20, rue du Portail Boquier – 84000 Avignon représenté par son Président **Monsieur Emmanuel ETHIS**, habilité à la signature des présentes,

**Ci-après dénommée "Les preneurs",
D'autre part,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2144-3,

PRÉAMBULE

Depuis 1994, la Ville d'Avignon met à la disposition de l'I.S.T.S., par Convention d'Occupation Temporaire (COT), des locaux au sein du Cloître Saint Louis, la Ville assurant la gestion directe d'une autre partie qu'elle remet à l'association de Gestion du Festival d'Avignon depuis 2002.

La COT n°CU2011000372 du 30 janvier 2013 étant arrivée à échéance, les associations ont fait part de leur souhaits de continuer à bénéficier de ces espaces, et la Ville a réservé une suite favorable à leurs demandes. Il convient donc d'établir une nouvelle convention afin d'encadrer les modalités d'occupation ainsi que les droits et obligations de chacune des parties.

CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

De convention expresse entre les parties, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 concernant les baux commerciaux et aux dispositions duquel les parties ne peuvent se prévaloir.

Les preneurs ont obligation de notifier, par écrit au service compétent, toutes modifications dans la composition et les attributions des bureaux de leurs associations et de leurs statuts.

La présente convention est strictement passée avec les présidents des associations, conformément aux statuts de celles-ci, au jour de signatures.

Article 1er – OBJET et DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville est propriétaire d'une partie du Cloître Saint Louis (ancien Noviciat des Jésuites de Saint Louis du XVIIème siècle), pour une superficie de 4 402m², en partie inscrit au titre des Monuments Historiques.

La Ville d'AVIGNON met à disposition, d'une part, **de l'I.S.T.S., l'AILE OUEST du Cloître Saint Louis à hauteur de 2059 m²** ;

D'autre part, la Ville d'AVIGNON met à disposition de **l'Association de Gestion du Festival d'Avignon des locaux situés sur les AILES EST ET SUD/EST du Cloître saint Louis à hauteur de 2130 m²** ;

L'ensemble de ces bâtiments faisant partie de la parcelle cadastrale DH 316, propriété de la Ville (cf. plan joint en annexe 1.)

Les parcelles DH 316 et DH 317 sont mises à disposition de l'I.S.T.S et de l'Association de Gestion du Festival d'Avignon avec les servitudes dont elles sont grevées.

Les emplacements des parkings mis à disposition de l'I.S.T.S et de l'Association de Gestion du Festival d'Avignon sur la parcelle DH 320 sont définis sur le plan « parking et servitude de passage » (cf. plan joint en annexe 1, en rouge hachuré).

Il est précisé que ces emplacements de stationnement sont exclusivement réservés aux véhicules professionnels des preneurs.

La cour Sud et l'ensemble des terrains mis à disposition des preneurs doivent rester libres en permanence. Aucune construction et/ou stockage, même temporaire, n'est autorisé.

Code de la propriété B06005 – Code Lot B03007

Les espaces alloués à chacun des preneurs sont répartis comme suit :

I.S.T.S. :

- des salles de cours,
- un atelier théâtre équipé en machinerie,
- un studio son,
- un atelier électricité,
- une salle de dessin,
- une salle informatique,
- un atelier d'initiation à la construction,
- une salle de documentation,
- une salle audiovisuelle.

FESTIVAL :

- bureaux du Festival,
- ses guichets de billetterie,
- un espace nommé « Maison des publics et des professionnels".

Article 2 – DUREE

Cette mise à disposition est consentie aux preneurs à compter du **30 janvier 2022, pour une durée d'un an**, renouvelable chaque année tacitement, dans la **limite de 6 ans**.

Article 3 – SOUS-LOCATION, CESSION, MISE A DISPOSITION

La présente convention est consentie à titre strictement personnel.

Toute sous-location même temporaire, cession ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est interdite.



Article 4 – USAGE

Les preneurs n'exercent dans les lieux aucune autre activité que celles définies par leurs statuts ou entérinées par la Ville.

Il est précisé que les salles d'exposition (*cf plan joint annexe 1*) et la Cour intérieure du Cloître St Louis sont mises à disposition de l'Association de Gestion du Festival d'Avignon selon un calendrier déterminé par la Ville et selon les conditions définies par les Départements « Culture » et « Relations publiques et évènementiel ».

Les preneurs sont autorisés à se consentir à titre gracieux, entre eux, l'usage des espaces mis à disposition par la Ville, notamment dans le cadre de l'organisation des Rencontres Professionnelles du Festival d'Avignon au Cloître Saint-Louis. La salle audiovisuelle du rez-de-chaussée peut être exploitée par l'Association de Gestion du Festival d'Avignon pendant la période du Festival, avec l'accord de l'Institut Supérieur des Techniques du Spectacle.

L'espace sous la verrière au sein des bureaux de l'Association de Gestion du Festival d'Avignon pourra être utilisé par Madame le Maire en tant que de besoin, à sa convenance, en particulier pour les inaugurations des expositions.

Article 5 – CONDITIONS FINANCIERES

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux.

La contribution gratuite retenue est fixée à 80 € le m² par an.

L'estimation annuelle des valeurs allouées à l'I.S.T.S., au jour de la signature de la convention, est de 2059 m² x 80€ soit 164 720 € (cent soixante-quatre mille sept-cent vingt euros).

L'estimation annuelle des valeurs allouées à l'Association de gestion du festival d'Avignon, au jour de la signature de la convention, est de 2130 m² x 80€ soit 170 400€ (cent soixante-dix mille quatre-cents euros).

Les preneurs ont l'obligation de valoriser dans leurs comptes la mise à disposition de ces locaux, par la Ville, basée sur la valeur locative du local.

La Ville prend à sa charge les contrats et les frais inhérents pour les abonnements et consommations des fluides (eau, gaz, électricité) ainsi que l'ensemble des contrats de maintenance des alarmes (incendie et intrusion), des entretiens du chauffage et de la climatisation.

La Ville répercute auprès de l'I.S.T.S. et de l'Association Gestion du Festival, au prorata des surfaces occupées et des périodes d'utilisation, le montant des charges normales de fonctionnement des locaux les concernant, sous réserve du bon état de fonctionnement des équipements et réseaux dont la Ville a la gestion.

Le tableau de répartition des charges est annexé à la présente (*cf. annexe 2*).

Les titres de recettes sont payables auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7ème Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

Les consommations et abonnements téléphoniques et internet sont aux charges respectives des preneurs.

Les preneurs acquittent l'ensemble des impôts et taxes concernant l'utilisation de la partie de l'immeuble, établis ou à établir par l'Etat, le Département, la Ville ou toute autre collectivité.

Article 6 – CONDITIONS GENERALES

Il est précisé que la présente convention ne peut conférer aux preneurs le droit de se prévaloir de droits incompatibles avec le caractère de domanialité publique des locaux mis à disposition.

De ce fait, les intéressés ne pourront réclamer une indemnité quelconque à l'issue de ce contrat.



L'I.S.T.S et l'Association de Gestion du Festival d'Avignon bénéficient des lieux sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage de l'Hôtel du Cloître Saint Louis. Dans le cas contraire, les preneurs s'engagent à en informer immédiatement la Ville.

Les preneurs respectent les servitudes de passage indiquées dans le plan joint (*cf. annexe 1*).

Les preneurs s'engagent à appliquer tous les règlements administratifs et de police existants ou à intervenir qui pourraient être nécessaires à l'exercice de leurs activités. Ils doivent en particulier faire passer la commission de sécurité et s'engagent à appliquer les mesures indiquées.

Ils s'engagent à respecter et à faire respecter par tous celles et ceux qui seront amenés à fréquenter l'immeuble communal une stricte observation des règlements en vigueur de manière à ne susciter aucune plainte pour quelque motif que ce soit.

Les preneurs s'engagent à n'apposer sur la façade ni bandeau, panneau ou affiche sans l'autorisation de la Ville. Néanmoins, l'Association de Gestion du Festival d'Avignon et l'ISTS sont autorisés chaque année, pour la période du Festival, à apposer leur signalétique et identité visuelle.

Les preneurs s'engagent à présenter chaque année à la Ville un compte-rendu d'activité et les projets de l'année à venir.

Article 7 – ASSURANCES

Les preneurs s'engagent à souscrire, auprès d'une compagnie solvable de leur choix, une assurance responsabilité civile couvrant leurs activités.

Les preneurs assurent également le mobilier, matériel ou marchandises leur appartenant. Ils ne peuvent exercer aucun recours contre la Ville et ses assureurs en cas de vol, de cambriolage, et doivent faire leur affaire de toute assurance à ce sujet, sous réserve du parfait état de fonctionnement du système d'alarme dont la Ville a la gestion, établi par le rapport de maintenance du prestataire en charge des installations.

Les preneurs et la Ville¹ doivent rédiger une attestation de renonciation à recours réciproque.

Les attestations d'assurance devront être adressées chaque année au mois de janvier à la Direction de l'Immobilier de la Ville. (*cf. annexe 4*)

Article 8 – TRAVAUX et ENTRETIEN

Les preneurs prennent les locaux en l'état et déclarent en avoir une parfaite connaissance pour les occuper déjà. La Ville ne garantit en aucun cas les preneurs contre les vices non-apparents de l'immeuble, constitutifs le cas échéant de dommages matériels et corporels.

Les preneurs s'interdisent de ne réaliser aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, ni aucun changement de distribution sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon, propriétaire.

Les locaux étant amenés à recevoir du public, l'I.S.T.S. et l'Association de Gestion du Festival d'Avignon sont soumis à la réglementation des ERP et au contrôle de la Commission de sécurité.

Au terme de la convention, ou au départ prématuré des preneurs ou de l'un d'eux, tous les travaux qui auront été entrepris, ainsi que tous aménagements intérieurs importants, resteront sans indemnité propriété de la Ville d'AVIGNON, sauf faculté pour celle-ci d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif, notamment pour ce qui concerne les installations électriques, de chauffage et de plomberie, étant entendu que les frais engagés à cette occasion seraient supportés par les preneurs, dans le cas où ces travaux n'auraient pas reçu l'approbation de la Ville.

Les preneurs s'engagent à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation ou détérioration quelconque, que ces locaux soient tenus en bon état d'entretien et de propreté, à assurer les réparations locatives, respectivement pour chacune des deux entités.

¹ Conformément à l'article 10 du CCTP n°20S0050 – contrat DAB en vigueur - SMACL



La Ville assurera le clos et le couvert en tant que propriétaire du bâtiment.

Les preneurs souffriront, sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes, même si les travaux excèdent 21 jours.

Les preneurs répondront de toute dégradation survenue dans leurs locaux respectifs et auront l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation s'y produisant.

L'I.S.T.S et l'Association de Gestion du Festival d'Avignon sont chargés de l'entretien des parties communes et l'entrée commune avec l'hôtel côté rue du Portail Boquier.

Article 9 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire « sortie » sera établi, en fin de convention, lors de la restitution des clés, en main propre, aux agents de la Direction de l'Immobilier.

Dans l'hypothèse où l'état des lieux de sortie mentionnerait l'existence de réparations, remise en état ou charges d'entretien incombant aux preneurs, comme dans celle où les preneurs ne se présenteraient pas au jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie ou refuseraient de signer cet état des lieux, la Ville fera chiffrer le montant desdites réparations et se réserve le droit d'émettre un titre de recette équivalent à ce montant à l'encontre des preneurs.

Article 10 – RENOUELEMENT DE LA CONVENTION

Les trois partenaires devront se rapprocher de la Direction de l'Immobilier, **six mois avant l'expiration du terme maximal (29 janvier 2028)** afin d'étudier les modalités d'une éventuelle prolongation.

Article 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de dénonciation par anticipation, les preneurs ne pourront prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Les preneurs s'engagent à notifier au Service compétent leurs intentions de libérer les locaux, un mois à l'avance, afin de convenir d'une date de visite des locaux pour l'établissement d'un état des lieux « sortie » et de la remise des clefs.

Dans l'éventualité où les preneurs ne respecteraient pas les obligations mises à leur charge, la Ville pourrait procéder à la résiliation de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois après une mise en demeure non suivie d'effet.

En cas de dissolution de l'association I.S.T.S ou de l'association de Gestion du Festival d'Avignon, la résiliation serait immédiate.

Dans le cas où la Ville souhaiterait récupérer l'immeuble pour ses besoins personnels, pour une opération d'urbanisme, pour le démolir, le vendre ou pour tout motif d'intérêt général, la présente convention serait résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception avec préavis de six mois.

De même, si le bâtiment devenait inexploitable pour des raisons de sécurité, conformité ou autres, la Ville se réserve le droit de résilier la présente convention sans délai, ni indemnité.

En aucun cas la Ville ne se verra dans l'obligation de reloger les preneurs. Cependant, la Ville fera au mieux de ses possibilités pour trouver une solution de remplacement afin de permettre aux preneurs de transférer et continuer à exercer leurs activités dans les meilleures conditions.

Dans tous les cas de résiliation, les preneurs ne pourraient prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.



Article 12 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTION²

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien l'informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

Un état des risques, fondé sur des informations mises à disposition par Monsieur le Préfet du Département, est annexé à la présente convention (cf. annexe 3)

Article 13 – VIE DE LA CONVENTION

Pour toute question en lien avec la convention ou avec les locaux mis à disposition, les preneurs sont invités à écrire à l'adresse mail suivante : contact.immo@mairie-avignon.com

Article 14 – MODIFICATION ET EXTENSION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 15 – LITIGES, RECOURS ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige, dans le cadre de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher en priorité une solution amiable.

Cependant, pour tout différend relatif à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat, le Tribunal Administratif compétent sera celui du domicile de la personne publique.

Le Tribunal Administratif peut également être saisi par l'application informatique « *Télérecours citoyens* » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Article 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'Hôtel de Ville d'AVIGNON.

Fait à Avignon, en trois exemplaires, le

Le preneur,
Pour l'I.S.T.S
Le Président,

Le preneur,
Pour l'Association de
Gestion du Festival d'Avignon
La Présidente,

La Ville d'Avignon,
Pour le Maire, par délégation,
Le Conseiller Municipal,

Emmanuel ETHIS

Françoise NYSSSEN

Joël PEYRE

Annexes

1. Plans
2. Tableau de répartition des charges
3. ERNMT
4. Attestation d'assurance

² <https://www.vaucluse.gouv.fr/ppri-rhone-avignon-le-pontet-sorgues-a12928.html>

