

N° CTR23090003

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DE LA VILLE D'AVIGNON**

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire** agissant ès-qualités, en vertu de la délibération n° 2 du 4 juillet 2020, elle-même représentée par Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions du 19 août 2020 reçu en Préfecture le 26 août 2020, et spécialement habilité en vertu de la décision n°23-0207 en date du 23 août 2023

Ci-après dénommée « La Ville »,

D'une part,

Et

Le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES dont le siège social est situé 91 avenue de l'Arrousaire, AVIGNON (84000) représenté par Monsieur Jean-Claude GERMAIN, Président du Conseil d'Administration ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « Le preneur »,

D'autre part,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

PRÉAMBULE

En 2006, le cabinet d'expertise-comptable J.CAUSSE & ASSOCIES avait sollicité la mise à disposition d'une parcelle de terrain communal d'une surface de 2 205m², à proximité de ses bureaux, avenue de l'Arrousaire, pour y aménager un parking destiné uniquement et exclusivement au personnel et clients du cabinet. La Ville avait reçu favorablement sa demande et le cabinet avait pris en charge les travaux d'aménagements nécessaires. La convention n°CO20060114 et son avenant de prolongation sont arrivés à échéance au 31 août 2023.

Étant donné son emplacement, la parcelle a été identifiée par la Ville comme présentant un fort potentiel dans la volonté d'aménager une liaison Est-Ouest et notamment des itinéraires modes doux.

Par conséquent, la Ville envisage de récupérer ce terrain dans le cadre de ses projets d'aménagement urbain afin de favoriser l'usage de modes doux et de renforcer la liaison entre l'est (Monclar) et l'ouest (Trillade), à moyen terme. Par conséquent, cette nouvelle mise à disposition est consentie pour une durée limitée dans l'attente de la mise en œuvre des projets d'aménagement.

Il convient donc d'établir une convention afin d'encadrer les modalités d'occupation ainsi que les droits et obligations de chacune des parties.

CELA ETANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV

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.

La présente convention est strictement passée avec le Président du conseil d'administration du Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES, conformément aux pouvoirs confiés au jour de sa signature.

Article 1^{er} – Objet de la convention

À titre précaire et révocable, la Ville renouvelle la mise à disposition d'une parcelle de terrain au Cabinet d'expertise-comptable J.CAUSSE & ASSOCIES, pour les besoins de stationnement de ses collaborateurs et sa clientèle.

D'une superficie de 2 205m², la parcelle, aménagée comme parking, est située avenue de l'Arrousaire et cadastrée sous la référence IW 560 (cf. Annexe 1) : **Code R06004**

Aucune autre activité que celle de stationnement n'est autorisée sur la parcelle de terrain.

Article 2 – Durée

Cette mise à disposition est consentie à compter du **1^{er} septembre 2023, pour une durée d'un an**, renouvelable deux fois par tacite reconduction.

Article 3 – Sous-location, cession, mise à disposition

Toute sous location, même temporaire, cession, ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est interdite. Le cas échéant, la Ville se réserve le droit de procéder à la résiliation de la présente convention.

Cependant, la Ville autorise le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES à ouvrir le parking le **dimanche matin**.

Cette autorisation de sous-occupation se fera sous l'entière responsabilité du Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES, et ne pourra créer aucun bénéfice au Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES qui s'engage à n'en demander aucun avantage, de quelque nature que ce soit, tant à la Ville qu'aux conducteurs des véhicules stationnés sur ce laps de temps.

Article 4 – Conditions financières

4-1 Redevance

Cette mise à disposition est consentie moyennant une **redevance annuelle de 15 000 € (quinze mille euros)**.

Le titre de recette annuel est payable d'avance, auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7^{ème} Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

La révision de cette redevance sera annuelle, à la date d'anniversaire du contrat, en fonction de l'augmentation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice de référence initial sera celui du 1^{er} trimestre 2023 soit 2 077.

4-2 Dépôt de garantie

Le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES verse à la Ville un dépôt de garantie d'un montant de 1 250 € (mille deux cent cinquante euros), correspondant à 1 mois de redevance au titre de garantie d'exécution de toutes les clauses de la présente convention.

Ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt au profit du preneur et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il sera restitué au preneur dans les deux mois, à compter de la restitution des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Ville et des retenues éventuelles correspondantes aux dégradations qui pourraient être constatées lors de l'état des lieux sortant.

4-4 Impôts et taxes

Le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES acquitte l'ensemble des impôts et taxes concernant l'utilisation de la partie du terrain, établis ou à établir par l'Etat, le Département, la Ville ou toute autre collectivité.

Article 5 – Assurances

Le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES s'engage à souscrire auprès d'une compagnie solvable de son choix une **assurance « locative »** contre l'incendie et les explosions, les dégâts des eaux, le gel, le vol, le bris de glace ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins. Le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES doit prendre en outre une assurance **responsabilité civile couvrant son activité et assurera également le mobilier, le matériel ou les marchandises lui appartenant** et ne pourra exercer aucun recours contre la Ville en cas de vol ou trouble de jouissance, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

La police d'assurance et la justification du paiement des primes d'assurances devra être transmise par le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES lors de l'état des lieux entrant, (*annexe 3*) puis chaque année au Service Administration de l'Immobilier.



En cas de non-présentation du justificatif ou de défaut d'assurance, la Ville se réserve le droit de procéder à la résiliation de la présente convention.

Article 6 – Sécurité

Le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES s'engage à respecter et faire respecter toutes les mesures destinées à assurer la sécurité des personnes au sein du parking et à ses abords.

Article 7 - Conditions générales

Le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES entretient en bon état de propreté la parcelle mise à disposition, à ses frais et sous sa seule responsabilité et s'engage à faire son affaire personnelle de l'application de tous les règlements administratifs et de police existants ou à intervenir qui pourraient être nécessaires à l'exercice de son activité.

Le Cabinet J.CAUSSE & ASSOCIES s'engage à ne pas troubler la tranquillité du voisinage et à faire respecter par tous ceux qui seront amenés à fréquenter les lieux, une stricte observation des règlements en vigueur de manière à ne susciter de la part des autres occupants de l'immeuble ou des voisins, aucune plainte pour quelque motif que ce soit.

Le CABINET J.CAUSSE & ASSOCIES s'engage à n'apposer sur le portail/clôture ni panneau ni banderole, ni affiche, en dehors bien sur des plaques habituelles pour signaler les occupants des lieux.

Le CABINET J.CAUSSE & ASSOCIES laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que cela sera nécessaire les représentants de la Ville d'Avignon et souffrira sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes, même si les travaux excèdent 21 jours.

Article 8 - Conditions particulières

Un bassin de rétention des eaux se situe sur la parcelle mise à disposition.

Le preneur veille à ce qu'il soit toujours libre de déchets verts et autres qui pourraient l'encombrer et nuire à sa fonction.

Article 9 – Travaux – entretien - réparations

Le CABINET J. CAUSSE & ASSOCIES prend le terrain en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour les occuper déjà.

Le CABINET J. CAUSSE & ASSOCIES s'engage à ne procéder à aucune édification, démolition, aucun changement de distribution, de suppression du patrimoine arboré, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon propriétaire.

Le CABINET J. CAUSSE & ASSOCIES s'engage à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation ou détérioration quelconque, que le terrain soit tenu en bon état d'entretien, de réparations locatives et de propreté.

La Ville assurera uniquement les réparations sur le clos et le couvert.

La clôture et le portail automatique sont des aménagements dont l'entretien et les réparations incombent au CABINET J. CAUSSE & ASSOCIES.

Au terme de la convention, tous les travaux qui auront été entrepris, ainsi que tous les aménagements importants, resteront sans indemnité propriété de la Ville, sauf faculté pour celle-ci d'exiger la remise de lieux dans leur état primitif.

De plus, la Ville ne garantit en aucun cas le CABINET J. CAUSSE & ASSOCIES contre les vices non apparents du terrain constitutifs le cas échéant de dommages matériels et corporels.

En cas de nécessité, les services de la Ville doivent pouvoir accéder sans difficultés aux locaux.

En tout état de cause, le Cabinet J. CAUSSE & ASSOCIES sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

Article 10 - Etat des lieux

Un état des lieux « entrant » sera dressé lors de la prise de possession 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.



Le Cabinet J. CAUSSE & ASSOCIES s'engage à notifier au service compétent son intention 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'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 refuserait de signer cet état des lieux, la Ville fera chiffrer le montant desdites réparations et un titre de recette équivalent à ce montant sera émis à l'encontre du preneur.

Il est strictement interdit de reproduire les clefs remises par la Ville.

Article 11 - Vie de la convention

Pour toute question en lien avec la convention ou avec la parcelle de terrain mise à disposition, le preneur est invité à écrire à l'adresse mail suivante : contact.immo@mairie-avignon.com

Article 12 - Renouvellement de la convention

Au terme de la convention, le Cabinet J. CAUSSE & ASSOCIES devra se rapprocher du service compétent, **au moins 3 mois à l'avance**, afin de formuler son souhait de renouveler la présente convention.

Article 13 – Clause résolutoire

En cas de dénonciation par anticipation, le Cabinet J. CAUSSE & ASSOCIES ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Le Cabinet J. CAUSSE & ASSOCIES s'engage à notifier au Service compétent son intention 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 le Cabinet J. CAUSSE & ASSOCIES ne respecterait pas les obligations mises à sa 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 changement de le Cabinet J. CAUSSE & ASSOCIES 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 d'un mois.

De même, si le terrain 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.

Dans tous les cas de résiliation, le Cabinet J. CAUSSE & ASSOCIES ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque. Cependant, le Cabinet J. CAUSSE & ASSOCIES restera redevable de la redevance due au prorata des jours d'occupation des lieux.

Dans tous les cas de résiliation, le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Article 14 - Etat des risques et pollutions¹

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 4).

¹ <https://www.vaucluse.gouv.fr/ppri-rhone-avignon-le-pontet-sorgues-a12928.html>



Article 15 - 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 16 - Litiges, recours et attribution de juridiction

La Ville d'AVIGNON ne pourra en aucun cas être mise en cause dans les litiges qui résulteraient de l'exploitation du terrain mis à disposition.

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.citoyens.telerecours.fr

Article 17 - 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 deux exemplaires, le

LE CABINET J. CAUSSE & ASSOCIES,
Le Président
Jean-Claude GERMAIN

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

ANNEXES :

N° 1 : Plan

N° 2 : Attestation d'assurance

N°3 : ERRIAL

