

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DE LOCAUX COMMUNAUX**

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire**, agissant ès-qualités, en vertu de la délibération du 4 juillet 2020, 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° 23-0098 du

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

Et

L'Association CLUB AVIGNON SPORTS LOISIRS (C.A.S.L.) dont le siège social est situé 190 Avenue Pierre de Coubertin - 84000 AVIGNON, représentée par **Monsieur Olivier FERRARI**, en sa qualité de **Président** en exercice,

**Ci-après dénommé "Le preneur",
D'autre part,**

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

PRÉAMBULE

Par convention n° AA2013000465 du 23 mai 2013, la Ville a mis à disposition du CASL des locaux municipaux situés 74 Boulevard Jules Ferry à Avignon. Cette convention étant arrivée à échéance, la Ville a souhaité récupérer ces locaux pour les besoins de ses services municipaux et n'a donc pas reconduit cette mise à disposition.

Toutefois, afin de permettre à cette association de continuer à exercer son activité, la Ville lui a attribué des locaux situés au Stade Nautique d'Avignon lequel a connu d'importants travaux de rénovation et de restructuration et a été refait à neuf.

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.

CELA ÉTANT 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.

La présente convention est strictement passée avec le Président du CASL qui a pour but la promotion et le développement de la pratique sportive en amateur (loisir et éducatif), conformément aux statuts de celle-ci.

Le preneur aura obligation de notifier, par écrit au Service compétent, toutes modifications dans la composition et les attributions du bureau de l'Association et à fortiori des statuts.

Article 1^{er} – Objet, usage et désignation des locaux

La Ville attribue au preneur, à titre précaire et révocable, pour exercer l'activité statutaire de l'Association, notifiée au jour de la signature de la convention, des locaux situés au **Stade Nautique - 190 Avenue Pierre de Coubertin - 84000 AVIGNON**, d'une surface totale de **80 m²**, propriété de la Ville d'Avignon (réf. Cadastre ES 1) auxquels s'ajoute l'espace d'accueil de 20 m² permettant l'accès à la salle de boxe et aux locaux.

Les locaux comprennent (Cf. annexe 1) : un bureau au niveau 2, une mezzanine au niveau 2 avec un espace de rangement.

Le bureau est équipé des mobiliers suivants : un bureau, un caisson mobile, une chaise de bureau, une armoire, un tableau blanc et un porte-manteau.

Code de la Propriété M04002 - Code du BIEN P05117

Article 2 – Durée

Cette mise à disposition est consentie au preneur, **pour une durée d'un an, à compter du 20 janvier 2020** (soit la date de l'état des lieux « entrant » et de la remise des clés), renouvelable chaque année par tacite reconduction, sans toutefois que la durée ne puisse excéder 6 ans.

Toutefois, le preneur devra, chaque année au mois de juin, adresser au Département des Sports et Loisirs son intention de conserver cette mise à disposition.

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

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

Article 4 – Conditions financières

4.1 - Redevance – Valeur locative

La mise à disposition est consentie à titre gracieux.

La contribution gratuite retenue est fixée à 150 € le m² par an.

L'estimation annuelle des valeurs allouées au preneur au jour de la signature de la convention est de 80 m² x 150 € soit **12 000 € (DOUZE MILLE EUROS)**.

Le preneur aura obligation de valoriser dans ses comptes la mise à disposition des locaux par la Ville basée sur la valeur locative des locaux.

4.2 - Charges

La Ville prendra à sa charge les contrats et les frais inhérents pour les abonnements d'eau, d'électricité et de chauffage.

Cependant, devant l'augmentation significative des charges de fonctionnement, pour l'ensemble des mises à disposition, la Ville demande, depuis le 1^{er} janvier 2016, une participation financière « forfaitaire » à cette charge de fonctionnement, au prorata des surfaces occupées (déduction faite des espaces de rangement), fixée à 8 €/m²/an.

Le montant annuel s'élève à 600 € (8 € x 75 m²) soit 150 €/trimestre.

Cette participation financière sera appliquée à partir du 01/01/2023.

Les titres de recettes seront payables 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.

Toutefois, la participation financière aux charges de fonctionnement pourra être revue à la hausse, dans le cas d'augmentation significative des tarifs ou des consommations d'énergie et de fluides. Dans cette éventualité, le preneur en sera informé par simple courrier.

Le preneur fera son affaire personnelle des contrats et des frais inhérents pour les abonnements de téléphone et d'Internet.

4.3 - Impôts et taxes

Le preneur acquittera 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.

4.4 - Dépôt de garantie

A la signature de la convention, le preneur versera **un dépôt de garantie de 500 € (CINQ CENT EUROS)**.

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.

Article 5 – Assurances

Le preneur s'engage à souscrire, auprès d'une compagnie solvable de son choix, une assurance contre l'incendie et les explosions, les dégâts des eaux, le vol, le bris de glace ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins.

Le preneur prendra 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 et ses assureurs, en cas de vol ou trouble de jouissance, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le preneur s'engage à justifier chaque année au mois de janvier, auprès du Service Administration de l'Immobilier, et à toute réquisition, les polices d'assurance et les justifications du paiement des primes.

Une attestation d'assurance devra être remise à la signature de la présente convention (Cf. annexe 2).

Article 6 – Etat des lieux

Un état des lieux a été établi contradictoirement par les parties lors de la prise de possession des locaux.

Un état des lieux contradictoire sera établi, en fin de convention, lors de la restitution des clés.

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 des dites réparations et un titre de recette équivalent à ce montant sera émis à l'encontre du preneur.

Article 7 – Conditions générales

Le preneur entretiendra en bon état de propreté les locaux mis à disposition.

Le preneur 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.

Le preneur désignera un correspondant, qui sera l'interlocuteur privilégié du Département des Sports et Loisirs, et fournira ses besoins en installations sportives au mois de juin de l'année précédant la rentrée scolaire.

En aucun cas les serrures ne doivent être remplacées à l'initiative du preneur et tout dysfonctionnement doit être signalé immédiatement.

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

La Ville se réserve le droit d'utiliser l'installation, pour l'organisation d'une manifestation sportive exceptionnelle, sous réserve de respecter un préavis d'un mois et que cette demande ne vienne pas perturber le bon fonctionnement de l'Association.

Le preneur devra restituer en état les équipements sportifs, après chaque utilisation de ses adhérents, et en contrôler les entrées.

La Ville se réservera le droit de mettre en indisponibilité les équipements sportifs en cas de manifestations sportives exceptionnelles, pour des travaux de sécurité ou la fermeture annuelle nécessaire.

Le preneur aura l'obligation de respecter l'ensemble des règlements en vigueur pour des manifestations importantes. L'utilisation des locaux s'effectuera dans le respect de l'ordre public, de la sécurité, de l'hygiène et des bonnes mœurs.

Le preneur prendra en charge toutes les conséquences liées à la réalisation de ces manifestations. Celles-ci n'auront pas lieu si les installations ne sont pas adaptées à de telles circonstances.

Le preneur s'engage à utiliser les installations sportives municipales et le matériel au profit de ses seuls adhérents pour la pratique de l'activité déclarée dans la convention.

Le preneur souffrira, sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes même si les travaux excèdent 40 jours.

Article 8 – Conditions particulières

8.1 – Règlement intérieur

Le contrôle de l'utilisation des installations sportives municipales sera assuré par les représentants, dûment habilités de la Ville, qui ont pour mission la mise en application du Règlement Intérieur des équipements sportifs.

Le Règlement Intérieur des installations sportives sera affiché au sein de chacune d'elles et devra être observé.

8.2 – Matériel

En cas de dégradation du matériel municipal, la Ville décidera de la participation financière du preneur pour la réparation ou le remplacement du matériel dégradé.

8.3 – Stockage de produits dangereux

Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides inflammables soumis à autorisation ou enregistrement, sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public.

8.4 – Publicité

Aucune publicité ne pourra être apposée dans un équipement sportif sans l'accord écrit préalable de la Ville.

8.5 – Responsabilité

Les adhérents du preneur, utilisant les équipements sportifs, seront sous la seule responsabilité de celui-ci.

Article 9 – Buvette

L'installation d'une buvette est réglementée par l'article L3335-4 modifié par Ordonnance n° 2015-1682 du 17 décembre 2015 - art. 12 du Code des Débits de boissons.

L'Administration Municipale considère qu'il n'existe pas, à la signature de la présente convention, de buvette dans l'établissement.

Il est ici rappelé que les lieux de convivialité, club house, buvettes, salle de réunion situés sur les emprises sportives sont soumis à des dispositions législatives particulières.

Ainsi, la loi n°91-32 du 10 janvier 1991 (dite loi Evin) relative à la lutte contre le tabagisme et l'alcoolisme a inséré dans le code des débits de boisson l'article L 49-1-2 interdisant la vente et la distribution de boissons des groupes 3 à 5 dans les stades, les salles d'éducation physique, les gymnases, et de manière générale dans tous les établissements d'activités physiques et sportives.

Cet article, abrogé par ordonnance en date du 22 juin 2000, a été repris à l'article L3335-4 du Code de la Santé Publique.

Elle prévoit cependant que des dérogations temporaires (10 par an) peuvent être accordées pour des raisons liées à des événements à caractère sportif, pour la distribution de boissons relevant de la 3^{ème} catégorie, à savoir notamment les boissons fermentées non distillées (vin, cidre, bière...) et les vins doux naturels, sous réserve de respecter bien entendu la procédure administrative applicable.

En l'espèce, la Ville autorise le preneur à proposer des boissons relevant de la licence III. Il devra faire le nécessaire pour remplir les autorisations administratives préalables imposées et indispensables pour obtenir ladite licence.

Dans le cas de l'utilisation de l'équipement par l'association pour des compétitions, des rencontres payantes, des manifestations avec éventuellement vente alimentaire (boissons, sandwich...), sous réserve des autorisations administratives nécessaires, **l'association est autorisée à conserver les sommes perçues au titre du soutien de la Ville au développement et à la promotion des activités sportives pratiquées dans l'équipement.**

Si la consommation ne revêt pas un caractère commercial (consommation en cercle privé) le preneur, de manière dérogatoire n'est pas soumis à la réglementation administrative des débits de boisson à condition d'une part de servir exclusivement des boissons des deux premières catégories et d'autre part, de ne laisser consommer que les seuls adhérents.

Les locaux faisant l'objet de cette convention étant destinés à l'accueil du public, la Ville rappelle à l'occupant la mission éducative dévolue au preneur gestionnaire de l'équipement.

En conséquence, le preneur s'engage à faire preuve de responsabilité sur la question de la présence d'alcool dans les locaux et à relayer auprès des adhérents de la structure les messages de prévention.

Article 10 – Tabagisme

Conformément à l'article R3511-1 du Code de la Santé Publique, modifié par décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006 - art. 1, il est interdit de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif. Cette interdiction s'applique notamment dans les lieux fermés et couverts qui accueillent du public.

Article 11 – Travaux et entretien

Le preneur prendra les locaux en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour les occuper déjà.

Il est interdit au preneur de modifier les installations électriques, de chauffage et de plomberie des locaux, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon.

Le preneur s'engage à ne procéder à aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, ni aucun changement de distribution, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon propriétaire.

Au terme de la convention ou au départ prématuré du preneur, tous les travaux qui auront été entrepris, ainsi que tous les aménagements intérieurs importants, resteront, sans indemnités, propriété de la Ville d'Avignon, sauf faculté pour celle-ci d'exiger la remise en état 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 à la charge du preneur.

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

Le preneur aura à sa charge toutes les autres réparations, y compris l'ensemble des travaux d'entretien, d'aménagement et d'amélioration.

Le preneur s'engage à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation ou détérioration quelconque, que ces locaux soient tenus en bon état d'entretien, de réparations locatives et de propreté.

De plus, le preneur a l'obligation d'informer immédiatement la Ville de toute dégradation ou sinistre se produisant dans les locaux.

En tout état de cause, le preneur sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

Article 12 – Vie de la convention

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

Article 13 – Résiliation

Le preneur s'engage à notifier à la Ville 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 preneur 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.

De même, si la Ville venait à constater une absence d'occupation ou d'utilisation du site par le preneur sur une période d'un mois consécutif (hors vacances scolaires), la Ville se réserve le droit de résilier la présente convention.

En cas de dissolution de **l'Association CLUB AVIGNON SPORTS LOISIRS (C.A.S.L.)**, 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 ou le vendre, la présente convention serait résiliée, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec préavis de trois 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 le preneur. Cependant, la Ville fera au mieux de ses possibilités pour trouver une solution de remplacement afin de permettre au preneur de transférer et continuer à exercer ses activités dans les meilleures conditions.

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

Article 14 – Etat des risques et pollutions

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 15 – Modification et renouvellement de la convention

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

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

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 des locaux 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.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 2 exemplaires, le

L'association,
Pour le C.A.S.L.

La Ville d'Avignon,
Pour le Maire et par délégation

Le Président
Olivier FERRARI

Le Conseiller Municipal
Joël PEYRE

Annexes :

- N° 1 : Plans
- N° 2 : Attestation d'assurance
- N° 3 : ERRIAL