

N° 2020001077

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE  
DE LOCAUX 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 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°24-0002 en date du

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

**Et**

**L'Association de Gestion de la Maison Pour Tous Monfleury**, enregistrée au RNA sous le n° W842000504 et dont le siège social est situé 2 Rue Marie-Madeine - 84000 AVIGNON, représentée par **Monsieur Jean-Claude DESCHAMPS** en sa qualité de **Président** en exercice, habilité à signer les présentes,

**Ci-après dénommée « Le Preneur »,  
D'autre part,**

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

**PRÉAMBULE**

Dans sa volonté de soutenir, dans le domaine du développement social, culturel et sportif, les structures d'animation de la vie sociale, la Ville d'Avignon met à disposition de l'Association de Gestion de la Maison Pour Tous Monfleury, des locaux situés au 5 place Hector Berlioz à Avignon.

Cette association a pour but de mettre en œuvre et développer des actions culturelles, sociales, éducatives, sportives et de convivialité afin de favoriser les échanges, les rencontres, les découvertes et de développer le lien social sur son territoire.

La précédente convention de mise à disposition des locaux étant arrivée à échéance, la Ville, pour soutenir les activités d'intérêt général que l'Association de gestion de la Maison Pour Tous Monfleury met en œuvre, a décidé de renouveler cette attribution.

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 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.

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 des statuts.

La présente convention est strictement passée avec le Président de l'association, conformément aux statuts de celle-ci, au jour de sa signature.

### **Article 1<sup>er</sup> – Objet de la convention**

Le Preneur ne pourra occuper ce local que pour assurer l'activité exclusivement prévue, à savoir mettre en œuvre et développer des actions sur le territoire dans le respect des valeurs de la République, conformément à ses Statuts.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local.

### **Article 2 - Désignation des locaux**

La Ville renouvelle l'attribution au Preneur, à titre précaire et révocable, pour l'organisation de ses activités des locaux dont elle est propriétaire au sein de l'immeuble sis **5 place Hector Berlioz – 84000 Avignon** (Réf. Cadastre HW 321).

Les locaux d'une superficie de **407 m<sup>2</sup>** comprennent (cf. Annexe 1) :

- Rez-de-chaussée (275 m<sup>2</sup>) :
  - Un hall et un bureau pour l'accueil,
  - 3 bureaux,
  - 5 salles d'activités,
  - 4 Sanitaires publics homme et femme, enfants
- Sous-sol type « vide sanitaire » pour stockage (132 m<sup>2</sup>)

**Réf. : L05008-P04034**

### **Article 3 – Durée**

Cette mise à disposition est consentie au preneur, pour une durée d'un an, à compter du **1<sup>er</sup> mai 2021** (soit la date d'échéance de la précédente convention), renouvelable annuellement par tacite reconduction, sans toutefois que la durée ne puisse excéder 6 ans.

**Elle ne pourra être renouvelée au-delà qu'après demande expresse du Preneur au moins trois (3) mois avant le terme.**

### **Article 4 – 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.

### **Article 5 – Conditions financières**

#### **5.1 – valeur locative**

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux.

La contribution gratuite retenue est fixée à 107 € le m<sup>2</sup> par an.

L'estimation annuelle des valeurs allouées au preneur, au jour de la signature de la convention, s'établit à un montant de **43 549 €** (QUARANTE-TROIS MILLE CINQ CENT QUARANTE-NEUF EUROS).

La mise à disposition de locaux est une subvention en nature qui peut être accordée notamment par les collectivités territoriales aux associations qui en font la demande pour permettre la réalisation de leur objet statutaire.

Au même titre que les subventions accordées en numéraire, ces attributions sont soumises à conditions et le preneur doit notamment :

- **Inform**er la **Direction de la Vie Participative** de la Ville du montant de cette contribution ;
- **Valoriser dans ses comptes** la mise à disposition des locaux par la Ville basée sur la valeur locative des locaux.

#### **5.2 – Charges**

Le preneur fait son affaire personnelle des contrats d'abonnements et des consommations d'eau, d'électricité, de gaz et de télécommunication, ainsi que de tous frais inhérents y compris du chauffage et de la climatisation des locaux

#### **5.3 – Dépôt de garantie**



Le Preneur a versé à la Ville un dépôt de garantie d'un montant de 500 € (CINQ CENT EUROS) au titre de garantie d'exécution de toutes les clauses de la présente convention.

Ce dépôt de garantie ne porte 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.

#### **5.4 – Impôts et taxes**

Le Preneur acquitte 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 – Assurances**

Le Preneur 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 Preneur doit prendre une assurance **responsabilité civile couvrant son activité et assurer 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 doit faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Il est rappelé qu'en cas de sinistre ou de dégradation dans le local il vous incombe de **prévenir votre assureur**, mettre en œuvre les mesures conservatoires et d'informer la Ville (cf. art 13).

La police d'assurance et la justification du paiement des primes d'assurances est transmise par le Preneur 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 7 - Classification de l'établissement**

Cet établissement recevant du public du type L de la 3ème catégorie, avec activité « S », est assujéti aux dispositions de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

#### **Article 8 – Sécurité**

Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter toutes les mesures destinées à assurer la sécurité des personnes au sein des locaux.

La Ville fournit des extincteurs suffisants et adaptés à l'activité du preneur. Elle réalise régulièrement les vérifications et maintenances préventives et correctives obligatoires.

#### **Article 9 - Conditions générales**

Le Preneur doit entretenir en bon état de propreté les locaux mis à disposition, à ses frais et sous sa seule responsabilité.

Le Preneur est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre de ses activités statutaires, en excluant toute activité commerciale, culturelle ou politique.

Le Preneur 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 Preneur 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 Preneur s'engage à n'apposer sur la façade de l'immeuble ni panneau ni banderole, ni affiche, en dehors bien sur des plaques habituelles pour signaler les occupants des lieux.



Le Preneur laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que cela sera nécessaire les représentants de la Ville.

Le Preneur souffrira sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes, même si les travaux excèdent 21 jours.

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.

### **Article 10 - Conditions particulières**

Compte tenu de l'activité et de l'agrément Centre Social, l'association est tenue de présenter chaque année le compte-rendu d'activité et les projets de l'année à venir.

### **Article 11 – Travaux – entretien - réparations**

Le Preneur prend 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, chauffage et plomberie des locaux.

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, 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.

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.

Le Preneur répondra des dégradations survenues dans les locaux et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant dans l'immeuble.

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

**L'ensemble des travaux d'entretien et de réparations est à la charge du Preneur.**

**La Ville assure uniquement les travaux de remplacement liés à la vétusté sur le clos et le couvert.**

De plus, la Ville ne garantit en aucun cas le Preneur contre les vices non apparents de l'immeuble constitutifs le cas échéant de dommages matériels et corporels.

**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 difficulté aux locaux.

### **Article 12 - Etat des lieux**

Un état des lieux « entrant » est 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 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.

Dans l'hypothèse où l'état des lieux de sortie mentionnerait l'existence de réparations, remise en état ou charges d'entretien incombant au Preneur, comme dans celle où le Preneur ne se présenterait 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.

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

### **Article 13 - 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](mailto:contact.immo@mairie-avignon.com)



#### **Article 14 - Renouvellement de la convention**

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 15 – Clause résolutoire**

En cas de dénonciation par anticipation, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

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.

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.

En cas de dissolution de l'Association de Gestion de la Maison Pour Tous Monfleury 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 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 16 - Etat des risques et pollutions<sup>1</sup>**

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).

#### **Article 17 - 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 18 - 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.citoyens.telerecours.fr](http://www.citoyens.telerecours.fr)

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



**Article 19 - 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 Preneur,

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

Le Président,  
Jean-Claude DESCHAMPS

Le Conseiller Municipal,  
Joël PEYRE

**ANNEXES :**

N° 1 : Plans

N° 2 : Attestation d'assurance

N°3 : ERRIAL



Annexe 1

**PLAN D'OCCUPATION / Association de Gestion de la MPT Monfleury  
5 place Hector Berlioz / L05008-P04034**

