

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

HÔTEL DE CROCHANS

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, et spécialement habilitée en vertu de la décision n° 24-0004 en date du 20 Février 2024,

**ci-après dénommée "La Ville",
d'une part,**

Et

L'ASSOCIATION JEAN VILAR, dont le siège social est situé rue du Mons, Montée Paul Puaux, 84000 AVIGNON, représentée par Monseieur Dider DESCHAMPS, en sa qualité de Président en exercice,

La BIBLIOTHEQUE NATIONALE DE FRANCE, Etablissement Public Nationale à caractère administratif, dont le siège social est situé Quai François Mauriac, 75 706 PARIS CEDEX 13, représentée par sa Présidente, Madame Laurence ENGEL,

**ci-après dénommés « les partenaires »
d'autre part,**

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

PREAMBULE

L'ASSOCIATION JEAN VILAR et la BIBLIOTHEQUE NATIONALE DE FRANCE, soutiennent et font vivre en AVIGNON, l'Hôtel de Crochans dénommé « la Maison Jean Vilar », en hommage au fondateur du Festival d'Avignon et directeur du Théâtre National Populaire. A cet effet, une convention d'objectifs quadri partite (Ville/Ministère de l'Intérieur/BNF/Association Jean Vilar) est en cours de réalisation pour les trois années à venir.

L'Hôtel de Crochans dénommé « la Maison Jean Vilar » ayant bénéficié d'importants travaux de mise en conformité, les parties ont pu réintégrer les locaux réhabilités et c'est la raison pour laquelle il convient de rédiger une convention de mise à disposition afin d'encadrer les modalités d'occupation ainsi que les droits et obligations de chacune des parties.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er : OBJET, USAGE ET DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville d'AVIGNON attribue aux partenaires, à titre précaire, pour exercer les activités statutaires des Partenaires notifiées au jour de la signature de la convention, les locaux sis : **Hôtel de Crochans, rue du Mons, 84000 AVIGNON d'une surface de 2 608 m²**, propriété de la Commune d'AVIGNON (réf. Cadastrale DK 1058). Les locaux mis à disposition sont répartis comme suit :

- **Association Jean Vilar : 1 300 m² au rez-de-chaussée et 595 m² au 1^{er} étage, soit une superficie totale de 1 895m²**
- **Bibliothèque Nationale de France : 30 m² au 1^{er} étage et 683 m² au 2^{ème} étage, soit une superficie totale de 713m²**

Le jardin reste propriété de la Ville et ne fait pas l'objet du périmètre de la convention.
Pour son éventuelle mise à disposition, une demande expresse dans un délai de 2 mois devra être formulée par écrit à la Ville.

Code de la Propriété B07001- Code du BIEN B07001

Article 2 - DUREE

Cette mise à disposition est consentie aux partenaires, pour une **durée de 3 ans, à compter du 4 février 2022, renouvelable tacitement 1 fois.**

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

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

La mise à disposition de tout ou partie des espaces mis à disposition des partenaires sera possible **dans la limite des activités statutaires des partenaires.**

La mise en place éventuelle d'une buvette temporaire est possible et devra faire l'objet d'une autorisation spécifique selon la réglementation en vigueur

La demande devra parvenir à la Direction de l'Immobilier au moins 2 mois à l'avance.

Article 4 - CONDITIONS FINANCIERES

4-1 Valeur locative

La mise à disposition est consentie à titre gracieux.

La contribution gratuite retenue est fixée à 77.4 € le m² par an.

Pour l'Association Jean Vilar :

L'estimation annuelle des valeurs allouées aux partenaires, au jour de la signature de la convention, est de 771 m² x 77.4 € soit **59 675 € (cinquante-neuf mille six cent soixante et quinze euros).**

Pour la Bibliothèque Nationale de France :

L'estimation annuelle des valeurs allouées aux partenaires, au jour de la signature de la convention, est de 526 m² x 77.4 € soit **40 712 € (quarante mille sept cent douze euros).**

Les partenaires auront l'obligation de valoriser dans leurs comptes la mise à disposition des locaux, par la Ville, basée sur le loyer annuel du local.

Les partenaires devront s'acquitter de la Taxe des Ordures Ménagères basée sur la même clé de répartition que les fluides.

4-2 Charges de fonctionnement, entretien et maintenance

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, mais aussi dans une démarche citoyenne et de responsabilisation, la Ville a décidé de demander, à compter du 1er janvier 2016, une **participation financière « forfaitaire » à cette charge de fonctionnement, au prorata des surfaces occupées (non compris salles archives/stockages) à savoir 8 €/m²/an.**

Pour l'Association Jean Vilar : le montant annuel s'élève à **6 168 € (8 € x 771 m²), soit 514 €/mois.**

Pour la Bibliothèque Nationale de France : le montant annuel s'élève à **4 208 € (8 € x 526 m²), soit 351€/mois.**

Pour les surfaces partagés et les surfaces publics : les espaces circulation sont calculés à hauteur de 1290.4 m² (dont 42.2m² au sous-sol, 488.5m² au rez-de-chaussée, 569.2m² au 1er étage et 190.5m² au 2ème)

A titre indicatif, le cout des fluides de l'ensemble du bâtiment pour l'année 2022 s'élève à près de 40 000 €.

Cette participation financière sera appliquée à compter du 1^{er} Janvier 2024.

Les titres de recettes seront émis annuellement et seront 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.

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, les partenaires en seront informés par courrier simple.

Les partenaires feront leur affaire personnelle des frais d'abonnement et de consommation et d'internet hormis la téléphonie prise en charge par la ville à ce jour.

Plus particulièrement concernant les **contrats de maintenance la Ville prendra en charge** :

- Les Equipements Système de Sécurité Incendie & brouillard d'eau (Les essais & vérifications seront réalisés par un agent de l'association Jean Vilar, accompagné par les services de la Ville)
- Extincteurs
- Equipements de désenfumage
- Ascenseur et monte personne PMR
- Chauffage au gaz
- Alarme intrusion *

*La BNF envisage de réaliser la pose de capteurs complémentaires sur l'alarme intrusion.

L'association Maison Jean Vilar a installé des gradins démontables dans le « salon de la mouette » : les Vérifications réglementaires et autres frais de montage / démontage et entretien seront à sa charge.

En dehors des postes évoqués ci-dessus, la maintenance et l'entretien est assurés directement par les occupants.

Article 5 - ASSURANCES

Les partenaires s'engagent à souscrire auprès d'une compagnie solvable de leur choix une assurance contre l'incendie et les explosions, les dégâts des eaux, du gel, du vol, le bris de glace ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins.

Les partenaires prendront en outre une assurance responsabilité civile couvrant leur activité et assureront également le mobilier, le matériel ou les marchandises leur appartenant et ne pourront exercer aucun recours contre la Ville et ses assureurs en cas de vol ou trouble de jouissance et devront faire leur affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Les partenaires s'engagent à justifier chaque année au mois de janvier, auprès de la Direction de l'Immobilier, et à toute réquisition, les polices d'assurance et les justifications du paiement des primes.

Article 6 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé lors de la prise de possession à la signature de la convention
Un état des lieux contradictoire sera établi, en fin de convention, lors de la restitutions 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 desdites réparations et un titre de recette équivalent à ce montant sera émis à l'encontre du preneur.

Article 7 - CONDITIONS GENERALES

Les partenaires entretiendront en bon état de propreté les locaux mis à disposition.

Les partenaires s'engagent à notifier au Service compétent leur 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 clés.

Les partenaires sont autorisés à utiliser les locaux uniquement dans le cadre de leurs activités statutaires, à l'exclusion d'activités culturelle ou politique.

Ils s'engagent à faire leur 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 leurs activités.

Les partenaires s'engagent 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.

Les partenaires sont autorisés à ajouter, **dans le respect des règles administratives et patrimoniales**, un affichage temporaire sur la façade du bâtiment, en sus de celui existant pour signaler les occupants des lieux.

Les partenaires laisseront pénétrer dans les lieux chaque fois que cela sera nécessaire les représentants de la Ville d'AVIGNON.

Article 8 – TRAVAUX & ENTRETIEN

Les partenaires prendront les locaux en l'état et déclarent en avoir une parfaite connaissance pour les avoir visités.

8-1 / Travaux et réparations

Il est interdit aux partenaires de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux.

Les partenaires s'engagent à ne procéder à aucune démolition, aucun percement de mur ni de cloison ni aucun changement de distribution, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon, propriétaire, et ce préalablement avant toute ouverture de chantier.

Néanmoins, sera tolérée la pose de fixations sur les cloisons pour le montage des expositions, dans les règles de l'art et en dehors des pièces ou façades inscrites au titre des monuments historiques. Après exposition, tout devra être soigneusement remis dans son état initial.

Dans le cadre d'aménagements temporaires pour des expositions ou autres, il appartient aux partenaires de se conformer au **respect des réglementations en vigueur, en particulier en matière de sécurité incendie**. Les partenaires doivent faire leur affaire des éventuelles vérifications des matériels et matériaux rendus nécessaires par la réglementation ou sur demande des services de secours, en charge de ces questions. Il s'agit des vérifications qui ne font pas partie des celles assurées pour les bâtiments par la collectivité (électricité du bâtiment, centrale incendie, brouillard d'eau, extincteurs fixes, RIA...)

Les partenaires s'engagent 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. Les partenaires s'engagent à conserver la vocation initiale des locaux.

Les partenaires répondront des dégradations survenues dans les locaux et auront l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant dans l'immeuble.

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

Les partenaires souffriront, sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes même si les travaux excèdent 40 jours.

8-2 / Entretien

Les partenaires doivent informer régulièrement la Ville d'un besoin d'intervention relatif à **l'entretien régulier des toitures, toit terrasse, descentes d'eau pluviales et réseaux d'eaux usées, étant dépositaires du bien**.

La Ville prend en charge l'entretien hebdomadaires des bureaux et sanitaires des deux partenaires ainsi que les espaces d'accueil des publics, à raison de neuf heures hebdomadaires.

La fréquence des prestations d'entretien est sous réserve de modifications éventuelles.

Au titre du Festival, sur demande expresse et partagée de l'association Jean Vilar et de la BNF, la Ville pourra organiser une prestation d'entretien des espaces utilisés. Il conviendra chaque année de définir d'un commun accord, le périmètre et la durée de la prestation.

8-3 / Sécurité incendie et Responsable Unique de Sécurité

La Ville a réalisé des travaux ayant pour objectif une mise aux normes telle que demandée pour les bâtiments classés Etablissement Recevant du Public de 4^{ème} catégorie de type L-S-Y. A ce titre, les travaux qui ont été entrepris sont :

- Travaux de mise en conformité ERP, notamment avec la sécurité incendie
- Travaux de mise en conformité accessibilité, notamment création d'un accès conforme au site, traitement des escaliers, mise aux normes des sanitaires destinés au public, mise en conformité des ascenseurs et traitement des escaliers...

Concernant la sécurité incendie, l'ouverture au public ne pourra se faire qu'en présence de personnels formés à la manœuvre des moyens de secours et à l'évacuation du public.

De même, les attestations de formations et recyclage devront être régulièrement fournies à la Ville.

Ces personnels désignés devront assister aux formations organisées par la Ville, portant sur le système de sécurité incendie de l'établissement. Ils devront également accompagner les techniciens compétents lors des opérations de contrôles réglementaires.

L'occupant est tenu de respecter le règlement de sécurité contre l'incendie dans les ERP en vigueur.

Il doit notamment :

- en cas de manifestations exceptionnelles (expositions temporaires, etc.) demander une autorisation unique du SDIS selon l'article GN6.

- en cas de modification du bâtiment (travaux d'aménagement, etc.), réaliser une demande d'autorisation de travaux (AT) auprès de l'urbanisme

- se conformer aux PV des commissions de sécurité, et prescriptions du SDIS 84 :

* du 07 juillet 2020 relative au permis de construire de la mise aux normes de la maison Jean Vilar ci-joint* d'ouverture de l'établissement

- mettre en œuvre les mesures compensatoires exigées (présence d'un présumé aux portes ne s'ouvrant pas dans le sens de l'évacuation – salon de la mouette et zone expo au R+1 lors de leur utilisation avec plus de 50 personnes accueillies)

- assurer la surveillance réglementaire de l'établissement : par du personnel désigné et formé et entraîné à la manœuvre des moyens de secours contre l'incendie et l'évacuation du public.

- Lors de l'utilisation du Salon de la Mouette pour des représentations, l'organisateur de l'évènement s'engage à renforcer le service de sécurité avec du personnel qualifié en fonction de la nature de l'évènement conformément à l'article L.14 du règlement de sécurité.

Les partenaires s'engagent à assurer la présence d'un préposé à l'ouverture à proximité des portes pendant la présence du public, conformément au procès-verbal du SDIS (mesures compensatoires à la dérogation n°4) (cf *annexe 3*)

Il revient aux Partenaires d'assurer une présence permanente pendant l'ouverture au public de 2 personnes formées au fonctionnement du SSI ainsi qu'au dispositif de brouillard d'eau.

Il est convenu que le Responsable Unique de Sécurité, le RUS (actuellement Mme CABRERA), fait partie de l'organisme qui gère l'accueil et occupe la majorité du bâtiment. Toute modification devra être validée par la Ville.

Conformément à l'article R.123-21 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH), il devra assurer les missions suivantes :

- administratives et d'information : tenir à disposition et à jour le registre de sécurité commun à l'ensemble bâtementaire. Ce registre est à compléter régulièrement par les occupants du site, à l'occasion des maintenances et exercices effectués.

- de contrôle et de coordination : assurer la levée des observations des organismes de contrôle et techniciens compétents, en lien avec les services communaux ; veiller à l'exécution des travaux dangereux en dehors de la présence du public. Dans cette mission, il est demandé au preneur d'informer préalablement les services municipaux en cas de demande/besoin de travaux que ce soit au niveau des bureaux, des salles d'expositions (dont salon de la Mouette) et de projection, ainsi que de l'atelier.

Le responsable unique de sécurité disposera de toute légitimité, pour solliciter une visite des locaux dont il n'a pas la clé, sous réserve d'en informer au préalable l'occupant concerné (BNF). La Ville peut assister le référent dans cette démarche et l'accompagner.

Le bâtiment dans sa globalité étant propriété de la Ville, cette dernière assurera le suivi des maintenances périodiques des éléments de sécurité ou des éléments devant être vérifiés dans la cadre de la sécurité (hors équipements faisant l'objet d'une vérification par l'occupant).

La téléphonie est prise en charge par la ville.

Article 9 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, **les partenaires** sont informés par la **Ville** que l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) et un plan de prévention de risques technologiques (PPRT), prescrit par arrêté du 21 janvier 2002.

Un état des risques, fondé sur des informations mises à disposition par Monsieur le Préfet du Département, ainsi qu'une copie du plan et des annexes cartographiques sont annexés à la présente convention (cf. *annexe 2*).

Les partenaires sont également informés du fait que, à ce jour, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances (indemnités prévues en cas de catastrophes naturelles).

Article 10 - RESILIATION

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

Les partenaires s'engagent à notifier au Service compétent leur 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 clés.

Dans l'éventualité où les partenaires ne respecteraient pas les obligations mises à leur charge, la convention sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

En cas de dissolution ou de disparition d'un des partenaires, la résiliation serait immédiate.

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.

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.

En aucun cas la Ville ne se verra dans l'obligation de reloger les partenaires.

Article 11 - 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 12 - RENOUELEMENT DE LA CONVENTION

Au terme de la convention, les partenaires devront se rapprocher du service compétent, au moins 3 mois avant, afin de formuler leur souhait de renouveler la présente convention.

Article 13 - LITIGES ET RECOURS

La Ville d'AVIGNON ne pourra en aucun cas être mis 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.

Les partenaires renoncent expressément à tout recours contre la Ville d'AVIGNON.

Article 14 - ELECTION DE DOMICILE et ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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 aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 15 – 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.

Fait à Avignon en 3 exemplaires, le

**Pour l'Association Jean Vilar,
Le Président
Dider DESCHAMPS**

**Pour la Bibliothèque Nationale
de France,
La Présidente,
Laurence ENGEL**

**Pour la Ville d'AVIGNON
Madame le Maire
Cécile HELLE**

P.J. : Annexe 1 : Plans
Annexe 2 : ERNMT
Annexe 3 : P.V. SDIS