

**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, et spécialement habilitée en vertu de la décision n° 24-0039 en date du

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

**Et**

L'association **Avignon Jeunes**, enregistrée au RNA sous le n° W842004035 et dont le siège social est situé 5 rue Adrien Marcel - 84000 AVIGNON, représentée par **Madame Julie MITRANO**, en sa qualité de Présidente en exercice, habilitée 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**

Par convention n° SP2020001086 du 9 juin 2021, la Ville d'Avignon met à disposition de l'association Avignon Jeunes, un bureau situé au Parc des Sports - 470 Avenue Pierre de Coubertin – 84000 AVIGNON, d'une surface de 15 m².

Depuis la signature de ladite convention, l'occupation effective des locaux et les termes initialement prévus ne sont plus conformes à la réalité.

Cette convention étant arrivée à échéance, l'association a sollicité le renouvellement de cette attribution nécessaire à la mise en œuvre de ses activités.

L'association participe au développement et à l'attractivité du territoire, en proposant des activités aux avignonnais. En conséquence, la Ville est favorable au renouvellement de cette mise à disposition dans sa volonté de soutenir, dans le domaine du développement social, culturel et sportif, les structures d'animation de la vie sociale.

Il convient donc d'établir une convention afin de régulariser 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 la Présidente de l'association, conformément aux statuts de celle-ci, au jour de sa signature.

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

La présente convention définit les engagements de la Ville et du Preneur pour l'utilisation de locaux communaux au sein du Parc des Sports pour permettre à l'association Avignon Jeunes la réalisation de son projet associatif et la mise en œuvre des activités sportives et culturelles telles que prévues par ses statuts.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local mise à disposition.

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

La Ville renouvelle à l'association, à titre précaire et révocable, pour exercer l'activité statutaire de l'association, les locaux situés au sein du **Parc des Sports - 470 Avenue Pierre de Coubertin - 84000 AVIGNON**, propriété de la Commune d'AVIGNON (ES 336).

Les locaux d'une superficie de **133 m<sup>2</sup>** comprennent (cf. Annexe 1) :

- 1 salle de réunion de 32 m<sup>2</sup>
- 5 bureaux de 17, 15, 14, 13 et 7 m<sup>2</sup>
- Cuisine, sanitaires et dégagements
- 1 espace de stockage de 18 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée

**Réf. : M06010-03-01 – P05089**

## **Article 3 – Durée**

Cette mise à disposition est consentie à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2024**, date d'échéance de la précédente convention, pour une durée d'un an, renouvelable chaque année par tacite reconduction, sans toutefois que la durée ne puisse excéder 3 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.

L'estimation annuelle des valeurs allouées au preneur, au jour de la signature de la convention, s'établit à un montant de 9 576 € (NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEIZE 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** <sup>1</sup>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 – Dépôt de garantie**

Le Preneur doit verser à la Ville un dépôt de garantie d'un montant de 798 € (SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS), correspondant à un mois de valeur locative, au titre de garantie d'exécution de toutes les clauses de la présente convention.

<sup>1</sup> [vie.participative@mairie-avignon.com](mailto:vie.participative@mairie-avignon.com)



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.

### **5.3 – Charges**

**La Ville prend 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 mais aussi dans une démarche citoyenne et de responsabilisation, la Ville demande une participation forfaitaire par le preneur, au prorata des surfaces occupées (hors stockage et espaces mutualisés), fixée à 8 €/m<sup>2</sup>/an à la date de signature.

**Pour cette attribution, le montant annuel s'élève à 920 € (8 € x 115 m<sup>2</sup>) soit 230 € / trimestre.**

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

La participation financière aux charges de fonctionnement peut 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.

### **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 - Etat des lieux**

Un état des lieux « entrant » est dressé lors du renouvellement de la présente convention.

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 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 7 – 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. Article 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, (cf. Annexe 2) 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.

Paraphes

### **Article 8 - Conditions générales**

**Le preneur désigne un correspondant, qui est l'interlocuteur privilégié du Service Municipal des Sports, et précise ses besoins en installations sportives au mois de juin de l'année pour la rentrée scolaire.**

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 en coordination avec les activités de l'association.

Le preneur maintient en bon état de propreté et entretient les locaux mis à disposition. Il doit restituer en état les équipements sportifs, après chaque utilisation de ses adhérents, et en contrôler les entrées.

La Ville se réserve 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 a l'obligation de respecter l'ensemble des règlements en vigueur pour des manifestations importantes. L'utilisation du terrain et des locaux s'effectue dans le respect de l'ordre public, de la sécurité, de l'hygiène et des bonnes mœurs.

Le preneur prend en charge toutes les conséquences liées à la réalisation de ces manifestations. Celles-ci ne peuvent être maintenues 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 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 souffrira, sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes même si les travaux excèdent 21 jours.

Si nécessaire, le preneur doit expressément fournir un double des clés au Service Municipal des Sports, afin qu'un représentant de la Ville puisse pénétrer dans les locaux mis à disposition en cas de problème et en l'absence d'un représentant de l'association.

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

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

Il 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 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 9 - Conditions particulières**

Un agent municipal du service des Sports sera chargé de la fermeture des locaux à 23 heures.

Le local est utilisé uniquement sur les heures d'ouverture de l'installation sportive.

A la fin de chaque année civile, l'association s'engage à remettre à l'Elu de la Mairie de quartier, un bilan des actions menées en faveur du quartier et faisant état de sa participation aux manifestations organisées ou soutenues par la Ville afin de permettre à l'Elu de quartier de formuler un avis sur le renouvellement de la mise à disposition des locaux (cf. Article 15).

Le preneur veillera à ce que les adhérents de son association respectent la propreté et la quiétude de l'ensemble du bâtiment.

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

Paraphes

## **Article 10 – Règlement intérieur**

Le contrôle de l'utilisation des installations sportives municipales est 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 est affiché au sein de chacune d'elles et devra être observé.**

## **Article 11 – Matériel**

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

## **Article 12 – Publicité**

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

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

## **Article 13 – Travaux**

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

**Les locaux mis à disposition étant conformes aux normes en vigueur, il est interdit au preneur de modifier les installations électriques, de chauffage et de plomberie des locaux, sans le consentement écrit de la Ville.**

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.

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

Le preneur peut, s'il le désire et après accord écrit de la Ville, exécuter dans les règles de l'art, les autres réparations incombant au propriétaire car, en aucun cas, la Ville n'engagera des frais dans des travaux qu'ils soient de conformité, de sécurité ou autres. 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.

**La Ville assure uniquement les réparations sur le clos et le couvert.**

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.

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.

Le preneur répond des dégradations survenues et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux et espaces communs.

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

## **Article 14 – Buvette**

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

**La Ville considère qu'il n'existe pas, à la signature de la présente convention, de buvette dans l'établissement.**

Paraphes

Il est ici rappelé que les lieux de convivialité tels que club house, buvette, 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<sup>ème</sup> 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.

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, à la promotion des activités sportives, culturelles et artistiques 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 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](mailto:contact.immo@mairie-avignon.com)

Les services municipaux de référence à contacter :

- Mairie annexe Saint-Chamand : [mairie.annexe.stchamand@mairie-avignon.com](mailto:mairie.annexe.stchamand@mairie-avignon.com)
- Département des Sports et Loisirs : [service.sports@mairie-avignon.com](mailto:service.sports@mairie-avignon.com)

### **Article 16 – 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.

**A défaut, le site sera considéré comme libre à l'échéance et susceptible d'être réaffecté pour d'autres besoins de la Ville.**

### **Article 17 – Résiliation**

**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 clés.**

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 **Avignon Jeunes**, la résiliation serait immédiate.

Paraphes

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 n'est 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 18 - Etat des risques et pollutions<sup>2</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 3).

### **Article 19 – Modification de la convention**

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

### **Article 20 – 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](http://www.telerecours.fr).

### **Article 21 – 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,  
Pour Avignon Jeunes,

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

La Présidente,  
Julie MITRANO

Le Conseiller Municipal,  
Joël PEYRE

### **ANNEXES :**

N° 1 : Plans

N° 2 : Attestation d'assurance

N°3 : Document ERRIA

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

