

**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°24-0037 en date du 29 février 2024,

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

Et

L'association CENTRES DE JEUNES ET DE SEJOURS DU FESTIVAL D'AVIGNON (C.D.J.S.F.A.) dont le siège social est situé 8 rue Frédéric Mistral, AVIGNON (84000), enregistrée sous le numéro SIRET n°78320102300018, représentée par Monsieur **Robin RENUCCI**, 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

L'association CDJSFA (Centres De Jeunes et de Séjours du Festival d'Avignon) fondée par les CEMÉA (Centres d'Entraînement aux Méthodes d'éducation Active) est une association loi 1901, créée en 1959 qui a pour objet de donner à des jeunes (en centres de jeunes), ou à des adultes, seuls ou en famille, accompagnés de leurs enfants (en centres de séjours), français et étrangers, la possibilité d'être accueillis à Avignon pendant le Festival dans des conditions telles qu'ils puissent tirer tout le profit possible des spectacles du Festival, de l'intérêt culturel présenté par Avignon et ses environs, et des échanges de vues entre participants de tous pays.

La Ville d'Avignon est grandement investie dans la mise en œuvre du dispositif d'accueil qui permet, chaque année, de recevoir 1500 festivaliers pour des séjours éducatifs et culturels.

Dans sa volonté de soutenir, dans le domaine du développement social, culturel et sportif, les structures d'animation de la vie sociale, la Ville met à disposition de l'association d'éducation populaire C.D.J.S.F.A. des locaux en centre-ville, au sein du site Ecole Primaire Frédéric MISTRAL, pour la gestion de ses activités.

La précédente convention (n°2017000822) étant échue, les parties ont convenues de son renouvellement. 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^{er} – Objet de la convention

Le Preneur ne pourra occuper ce local que pour assurer la poursuite des objectifs de l'association C.D.J.S.F.A.

à savoir :

- favoriser la découverte et l'utilisation d'un cadre culturel riche : le Festival d'Avignon, la ville d'Avignon, le patrimoine local, la présence de festivaliers.
- permettre à chacun de comprendre, d'enrichir et de clarifier, à travers un parcours accompagné, son rapport à sa culture, à la Culture et aux cultures,
- faire vivre une forme particulière de vie collective qui soit à la fois un séjour culturel actif, et un temps de vacances.

Aucune autre activité quel celles mentionnées dans les statuts, au jour de la signature de la convention n'est autorisée dans les locaux.

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 premier étage du **bâtiment Est du site ECOLE PRIMAIRE FREDERIC MISTRAL sis 8 rue Frédéric Mistral – 84000 AVIGNON, d'une surface de 134 m²**, propriété de la commune d'Avignon (réf cadastrale DL 80) comprenant :

- des bureaux (cf. Annexe 1) ainsi que d'un local de stockage de 9 m² au deuxième étage, avec un accès aux sanitaires des associations à l'étage supérieur.

Réf. : G02018 – P01041

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie à compter du **16 avril 2024**, pour une durée d'un an, renouvelable chaque année 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.

L'estimation annuelle des valeurs allouées au preneur, au jour de la signature de la convention, est de 11 616 € (onze mille six cent 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 : Le Preneur doit informer la Direction de la Vie Participative¹ de la Ville du montant de cette contribution et a l'obligation de valoriser dans ses comptes la mise à disposition des locaux par la Ville basée sur la valeur locative.

5.2 – Dépôt de garantie

La Ville conservera **le dépôt de garantie** versé par le preneur, d'un montant de **645 € (six cent quarante-cinq 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.

¹ vie.participative@mairie-avignon.com



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 €/m²/an à la date de signature.

Pour cette attribution, le montant annuel s'élève à 1 072 € (8 € x 134 m²), soit 89 €/mois.

Les titres de recettes sont 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 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.

Le preneur fait son affaire personnelle des contrats et abonnements de téléphone et d'internet, ainsi que de tous frais inhérents.

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 – Sécurité

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

SSI

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

Alarme intrusion

Le site est protégé par un contact de porte (porte d'entrée hall rez-de-chaussée) et un clavier à proximité.

L'alarme s'active automatiquement de 20h00 à 7h00 du matin en semaine et le weekend du vendredi 20h00 au lundi matin 7h00, et ce, 24h /24H. En dehors de ces plages horaires le Preneur peut y accéder via un code qui lui a été communiqué.

Article 8 - 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.

Les locaux étant situés au sein d'un établissement scolaire, une attention toute particulière doit être portée au respect de la réglementation s'y appliquant et des consignes de sécurité (accueil de public et personnes extérieures à l'association, stockage de produit dangereux, etc.).

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 d'Avignon.

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 9 - Conditions particulières

Compte tenu de la subvention en nature accordée par la Ville pour l'occupation sans redevance de ce local, l'association est tenue de présenter chaque année le compte-rendu d'activité et les projets de l'année à venir.

Article 10 – 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 difficultés aux locaux.

Article 11 - Etat 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 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 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

La Mairie Annexe référente est celle du quartier INTRA-MUROS : mairie.annexe.intramuros@mairie-avignon.com

Article 13 - 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 14 – 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 C.D.J.S.F.A. 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 15 - Etat des risques et pollutions²

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 16 - 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.

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



Article 17 - 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

Article 18 - 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
Robin RENUCCI

Le Conseiller Municipal,
Joël PEYRE

ANNEXES :

N° 1 : Plan

N° 2 : Attestation d'assurance

N°3 : ERRIAL



Annexe 1

