

**CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN COMMUNAL**

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° 24-0030 en date du 20 février 2024,

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

Et

L'association **RC CAR AVIGNON**, enregistrée au RNA sous le n° W842012549 et dont le siège social est situé au 25 avenue des Lierres – 84000 AVIGNON, représentée par **Monsieur Yann VERNHES**, 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

Issu d'un groupe d'amateurs de modélisme, l'association RC Car Avignon s'est progressivement constituée pour favoriser la rencontre et la pratique sur la commune avec l'objectif de proposer un lieu adapté ouvert au plus grand nombre.

Le club de modélisme a sollicité la Ville pour bénéficier de la mise à disposition d'une parcelle pour y organiser ses activités et susceptible de permettre la création des pistes nécessaires à la pratique du modélisme.

Un terrain répondant à ces critères s'étant libéré récemment le long de la digue de la Durance, la Ville, dans sa volonté de soutenir, dans le domaine du développement social, culturel et sportif, les structures d'animation de la vie sociale, met à disposition de l'association RC Car Avignon un terrain pour la gestion des activités.

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 terrain que pour l'activité exclusivement prévue, à savoir **la pratique du modélisme** (hors aéromodélisme) conformément à ses statuts.

Aucune autre activité n'est autorisée sur le terrain.

Article 2 – Désignation du bien

La Ville attribue au Preneur, à titre précaire et révocable, pour exercer l'activité statutaire de l'association et selon les termes de l'article 1^{er}, un terrain situé au **lieu-dit « La Darmane » avenue du Moulin Notre-Dame – 84000 AVIGNON**, d'une surface d'environ 3 770 m² (parcelle d'une superficie totale de 6 887 m²), propriété de la commune d'Avignon (CN 442).

La mise à disposition comprend l'accès par des parcelles propriété de la SNCF (Cf. Annexe 1).

Réf. : R06172026a

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie **à compter du 22/02/2024, date de remise des clés, pour une durée d'un (1) an**, renouvelable chaque année par tacite reconduction, sans toutefois que la durée ne puisse excéder six (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 et 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 3 € le m² par an.

L'estimation annuelle des valeurs allouées au preneur, au jour de la signature de la convention, s'établit à un montant de 20 661 € (VINGT MILLE SIX CENT SOIXANTE-ET-UN 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 :

- **Informers la Direction de la Vie Participative** ¹de la Ville du montant de cette contribution ;
- **Valoriser dans ses comptes** la mise à disposition du terrain par la Ville basée sur la valeur locative.

5.2 – Charges

Le Preneur fait son affaire personnelle des raccordements, des contrats d'abonnement et des consommations d'électricité et de télécommunication, ainsi que de tous frais inhérents.

5.3 – 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.

¹ vie.participative@mairie-avignon.com



Article 6 – Assurances

Le Preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie solvable de son choix une assurance couvrant 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. Il 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 sur le site, il incombe à l'occupant de **prévenir son assureur**, de 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.

Article 7 – Etat des lieux

Un état des lieux est établi à la remise des clés puis après l'aménagement du terrain dans un délai de six (6) mois.
Le Preneur informe la Ville dès que les lieux sont aménagés et au plus tard le 31 juillet 2024.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties, en fin de convention.

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 sans autorisation expresse.

Article 8 – Sécurité

Le Preneur s'engage à respecter et faire appliquer toutes les mesures destinées à assurer la sécurité des personnes sur le terrain.

Article 9 - Conditions générales

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

Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux 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 du site 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.

Compte tenu de la situation du terrain, une attention toute particulière doit être portée au risque incendie et de pollution.

Le Preneur s'engage à n'apposer ni panneau ni banderole ou affiche, en dehors, bien sûr, des plaques habituelles pour signaler les occupants des lieux.

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

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.

Article 10 - Conditions particulières

Le Preneur est informé que le terrain mis à disposition est mitoyen des « Jardins de la Darmane » et qu'il est tenu de respecter la tranquillité de l'association dans ses activités.

Une attention toute particulière doit être faite quant aux nuisances sonores des engins thermiques (pratique interdite entre 20h et 8h).

Il est interdit d'entreposer sur le terrain du matériel autre que celui nécessaire à l'activité du Preneur ainsi que d'y installer une quelconque habitation (même légère) ou campement, de l'utiliser pour le stationnement de véhicule ou l'élevage d'animaux.

L'accès au terrain se faisant par une chemin appartenant la SNCF, il est impératif de ne pas entraver l'accès aux parcelles et de laisser le passage libre par les agents de la SNCF, de la Ville ou toute autre personne habilitée.

En aucun cas, les dispositifs de fermeture ne doivent être supprimés ou changés.

L'accès au terrain se fait par le portail côté Nord dont la Ville remet la clé lors de l'attribution. **Le portail doit être refermé après chaque passage** pour éviter l'intrusion de personnes non-autorisées sur les lieux.

Article 11 – Travaux, entretien et réparations

Le Preneur prend les lieux en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir visités.

Il est interdit au preneur de modifier les installations électriques, hydriques ou les accès du terrain.

Le Preneur aura à sa charge :

- La mise en état du terrain (Cf. Article 7)
- La mise en place ou modification de la clôture délimitant la surface mise à disposition

Il est strictement interdit au preneur de réaliser des ouvrages en béton pour quelques raisons que ce soient (dalle, muret, etc.).

En cas de manquement à cette interdiction constatée par la Ville, celle-ci se réserve le droit d'appliquer des pénalités journalières fixées à 150 € par jour jusqu'à remise en état initial du terrain.

Le Preneur répondra des dégradations survenues sur le terrain et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation.

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 au terrain.

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

Article 12 – Puits et forage

Si le Preneur envisage d'utiliser l'ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) pour un usage domestique, il doit le déclarer à la Direction de l'Ecologie Urbaine.

Le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur pour ce type d'ouvrage (Cf. Annexe 3).

Tout prélèvement dit « domestique » correspondant aux besoins usuels d'une famille (arrosage, lavage, hygiène, etc.) ou tout prélèvement d'eau inférieur ou égal à 1 000 m³/an doit être déclaré en Mairie à la Direction de l'Ecologie Urbaine.

Tout prélèvement « non-domestique » supérieur à 1 000 m³/an doit obtenir l'accord de la Ville et être déclaré au Guichet Unique de l'Eau de le DDT84

Pour assurer la sécurité des usagers du site, le preneur doit apposer un panneau « Eau non potable » à l'emplacement du forage.



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

La Mairie Annexe référente est celle du quartier Sud Rodeo : mairie.annexe.sudrodeo@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

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 **RC Car Avignon** 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.

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

Article 16 - 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 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

² <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,
Pour l'association,

La Ville d'Avignon,

Le Président,
Yann VERNHES

Madame le Maire,
Cécile HELLE

ANNEXES :

N° 1 : Plans

N° 2 : Attestation d'assurance

N° 3 : Cerfa - Prélèvements d'eau

N° 4 : ERRIAL

