

**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°23-0262 en date du

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

Et

L'association l'OUSTAU DE LA CULTURO PROVENÇALO D'AVIGNOUN dont le siège social est situé 1 avenue de la Foire, 84000 AVIGNON, identifiée sous le numéro SIRET n° 45092031900016, représentée par Madame Stéphanie NICOLAS, 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

Depuis 1998, la Ville d'Avignon, dans sa volonté de soutenir la culture provençale, met à disposition de l'association OUSTAU DE LA CULTURO PROVENÇALO, des locaux situés au Palais de la Foire à Avignon pour la gestion de ses activités.

L'Oustau de la Culturo Prouvençalo d'Avignoun est une association, créée en 2002, bénéficiant de l'aide de la Ville. Elle a pour but de promouvoir la langue et la culture provençales par la réalisation de projets communs et de soutenir dans la réalisation de leurs projets les associations avignonaises qui ont voulu y adhérer.

Ces associations sont aujourd'hui les suivantes :

- Ataié Costume Prouvençau Coupo d'Or (défense des costumes arlésiens et comtadins et des traditions provençales)
- Escolò capouliero dóu Flourege (langue et culture générale, cours de provençal)
- L'Estello d'Avignoun (défense du costume comtadin et des traditions provençales)
- Fédération Parlaren en Vaucluso (qui fédère 12 associations locales vauclusiennes - langue et culture générale)
- Li Nouvello de Prouvènço (revue bimestrielle et publications en langue provençale)
- Parlaren País d'Avignoun (langue et culture générale, cours de provençal)
- Provença Terra d'Oc – ieo 84 (langue et culture générale)
- Lou Riban de Prouvènço (défense du costume arlésien, danses et musiques traditionnelles).

La Ville a donné son accord pour renouveler cette mise à disposition au bénéfice de l'association.

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 SUIV

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^{er} – Objet de la convention

Le Preneur ne pourra occuper ce local que pour assurer les activités exclusivement prévues, à savoir :

- De gérer les locaux mis à disposition de la Ville d'Avignon et de proposer à ses membres, dans la limite de ses possibilités, des moyens matériels et environnementaux aptes à les aider dans leurs activités,
- La défense, l'affirmation et la promotion, dans tous ses aspects, patrimoniaux et actuels de la culture provençale, culture historique de la ville et de sa région,
- L'organisation d'actions communes répondant aux objectifs définis supra,
- La création et le développement de toute activité qui ne pourrait pas être assumée par les associations adhérentes, y compris à vocation régionale,
- L'information et le renseignement sur les actions et activités de chacun de ses membres.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local.

Article 2 - Désignation des locaux

La Ville renouvelle à l'association l'OUSTAU DE LA CULTURO PROVENCALO D'AVIGNOUN, à titre précaire et révocable, pour la gestion de ses activités, des locaux situés au sein du Palais de la Foire, 1 avenue de la Foire, 84000 AVIGNON (réf cadastrale HY 627).

Les locaux d'une **superficie de 316 m²** sont répartis comme suit (cf. Annexe 1) :

- 1^{er} étage : 5 bureaux dont 2 avec rangements, des sanitaires, dégagements**
- **2^{ème} étage : 5 bureaux dont 1 avec rangements, dégagements**

Réf. : G09007 - Lot P01016

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie à compter du **04 Octobre 2023, pour une durée de 6 ans, renouvelable 1 fois** pour la même durée.

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. Il est entendu que l'association l'OUSTAU DE LA CULTURO PROVENCALO D'AVIGNOUN réunit plusieurs autres associations (près d'une dizaine) qui bénéficient des mêmes droits et obligations détaillés dans la présente convention.

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 90 € le m² par an.

L'estimation annuelle des valeurs allouées au preneur, au jour de la signature de la convention, est de **90 €x 316 m² soit 28 440 €** (vingt-huit mille quatre cent quarante 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 Participative 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 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 1 872 € (8 € x 234 m²).

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.

5-3 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.

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.

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 - Classification de l'établissement

Cet établissement recevant du public du type X de la 2ème catégorie, avec activités de type W (administration) est assujéti aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Le Preneur ne doit accepter pas plus de 19 personnes dans les locaux mis à disposition.

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 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 10 - Conditions particulières

L'association est invitée à présenter chaque année aux services compétents de la Ville 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 difficultés aux locaux.

Article 12 - 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 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 de correspondance suivante : 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 l'OUSTAU DE LA CULTURO PROVENÇALO D'AVIGNOUN** 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 pollutions¹

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 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.

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



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 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,
L'association l'OUSTAU DE LA CULTURO
PROVENÇALO D'AVIGNOUN

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

La Présidente,
Stéphanie NICOLAS

Le Conseiller Municipal,
Joël PEYRE

ANNEXES :

N° 1 : Plans

N° 2 : Attestation d'assurance

N°3 : ERRIAL





Annexe 1

PALAIS DE LA FOIRE

Locaux Oustau

Réalisation :
Date création du projet : 14 déc. 2023

cbouchet

DATA & GEODATA Services
Impression le : 14 déc. 2023

