

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DE LOCAUX EN LOCATION PRIS A UN TIERS**

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire**, agissant ès-qualités, en vertu de la délibération du 4 juillet 2020, en elle-même représentée par Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions du 19 août 2020 reçu en Préfecture le 26 août 2020, et spécialement habilité en vertu de la décision n° 24-0077 en date du 16 mai 2024,

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

Et

L'Institut Supérieur des Techniques du Spectacle (I.S.T.S.), dont le siège social est situé au Cloître Saint-Louis - 20 rue Portail Boquier - 84000 AVIGNON, représenté **Monsieur Emmanuel ETHIS** en sa qualité de Président en exercice, habilité à la signature des présentes

**Ci-après dénommé "L'ISTS",
D'autre part,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

PRÉAMBULE

Depuis le 1^{er} septembre 1976, la Ville d'Avignon prend en location, auprès de l'Association Centrale des Œuvres Catholiques (ACOC), la salle Benoît XII située 12 rue des Teinturiers à Avignon d'une superficie de 877 m², dans le but de mettre cet immeuble à disposition de partenaires du milieu artistique, à des fins culturelles et éducatives pour les besoins de la Ville.

Le Conseil Culturel de la Ville d'Avignon fut le premier occupant de la salle Benoît XII. Actuellement, ce lieu de spectacle permanent est géré par l'ISTS et accueille des spectacles tout au long de l'année.

Depuis de nombreuses années, les programmes d'activité conçus et mis en œuvre par le Festival d'Avignon et l'ISTS leur ont permis d'acquérir une reconnaissance institutionnelle et médiatique. Leur rayonnement du plan régional à l'international contribue au renforcement de l'image d'Avignon comme pôle de création culturelle et artistique.

Le Festival d'Avignon privilégie la création théâtrale contemporaine, fortement ouverte au dialogue, où se croisent des formes très diverses de création et des publics multiples.

L'ISTS s'affirme comme un lieu de référence dans le domaine de la formation aux métiers techniques du spectacle vivant, en assurant pour le compte des collectivités territoriales un rôle d'agence technique auprès de ses partenaires locaux.

La Ville entend donc poursuivre l'accompagnement de ces structures notamment par la mise à disposition de locaux nécessaires à leur activité tout au long de l'année et pour chaque édition du Festival d'Avignon.

Dans sa volonté de soutenir les associations du territoire, la Ville met à disposition de l'ISTS la salle Benoît XII et intervient dans le cadre de son aide technique pour le festival (compétence culturelle).

Depuis la convention tripartite signée en date du 10 mai 2002 et échue le 29 février 2011, aucune convention ne lie les parties pour l'utilisation de la salle Benoît XII et il a été décidé de régulariser la situation au moyen d'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 ISTS aura obligation de notifier, par écrit à la Direction de l'Immobilier – Bureau administratif du Patrimoine, toute modification concernant son statut ou ses coordonnées.

Article 1^{er} – Objet de la convention

La présente convention définit les engagements de la Ville et de l'ISTS pour l'utilisation de la salle Benoît XII, pour permettre la mise en œuvre la gestion du lieu et les événements culturels. L'ISTS propose de la formation aux métiers techniques du spectacle vivant, en assurant pour le compte des collectivités territoriales un rôle d'agence technique auprès de ses partenaires locaux. La Ville confie à l'ISTS la gestion du Théâtre Benoît XII (entre autres) pour accueillir les manifestations organisées par les associations locales qui y trouvent les espaces scéniques nécessaires à leurs prestations artistiques. Ce lieu est aussi utilisé pour diverses expositions.

Aucune autre activité n'est autorisée dans les locaux mis à disposition.

Article 2 – Désignation des locaux

La Ville met à disposition de l'ISTS, à titre précaire et révocable, dans le cadre de ses activités statutaires notifiées au jour de la signature de la convention des locaux répartis sur 2 sites/espaces (cf. annexe 1) :

- **La salle « Benoît XII », propriété de l'Association Centrale des Œuvres Catholiques** (réf. Cadastrale DL 403), classée aux Monuments Historiques, située 12 rue des Teinturiers - 84000 AVIGNON, composée de trois niveaux (rez-de-chaussée, un entresol et un étage), ainsi que d'un local de pompes à chaleur, l'ensemble formant une salle de spectacle, d'une superficie de 877 m².
- **La cour**, située au Nord de l'immeuble, devra être partagée avec l'Association Centrale des Œuvres Catholiques, propriétaire des lieux. Seul le stationnement des véhicules des gestionnaires de la salle Benoit XII sera autorisé, en veillant de ne pas gêner l'accès des véhicules du propriétaire vers le fond de la cour.

L'accès par le 49 Ter de la rue du Portail Magnanen, propriété de l'ACOC, sera autorisé uniquement pour les véhicules livrant des décors encombrants de la salle Benoit XII et les services de sécurité, la cour servant également à l'évacuation éventuelle du public par l'issue de secours Sud.

Un passage existe entre le collège St Joseph et l'entrée de Benoit XII. Ce dernier est utilisé dans le cadre des évènements sur la propriété du collège St Joseph, il appartient à l'ISTS ou ses sous-occupants de coordonner l'usage en conformité avec les règles de sécurité nécessaires pour les dits évènements.

Réf : B22001 - B06010

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie à l'ISTS, pour **une durée d'un an**, à compter de la signature de la présente convention. Le renouvellement sera décidé en fonction de la convention d'objectif à venir.

Le bailleur de la Ville souhaite conserver la possibilité d'organiser des évènements dans la salle Benoit XII. Par conséquent, la Ville se réserve le droit d'utiliser la salle trois jours par an, en fonction de la disponibilité du lieu et en coordination avec les activités de l'ISTS.

Article 4 – Sous-location, cession, mise à disposition

Comme mentionné dans le cadre de la convention générale de mise à disposition de lieux temporaires au Festival d'Avignon, la Ville autorise l'occupation sur les dates convenues par l'Association de Gestion du Festival d'Avignon (cf. annexe 2), au profit d'activités ayant uniquement une vocation culturelle ou éducative.

Article 5 – Conditions financières

5.1 – Valeur locative

L'estimation annuelle des valeurs allouées au preneur, au jour de la signature de la convention, est de 12 826 € (douze mille huit cent vingt-six 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.

Il est toutefois précisé que le loyer annuel des locaux, loués par la Ville à l'Association Centrale des Œuvres Catholiques, est acquitté par la Ville d'Avignon.

Pour l'année 2023, le montant du loyer s'élève à 73 900 €.

5.2 – Charges

La Ville prend à sa charge les abonnements et consommations de **chauffage et de la climatisation** des locaux, ainsi que des contrats d'abonnements et des consommations **d'eau, d'électricité**.

L'ISTS prend à sa charge les dépenses de téléphone et d'internet, ainsi que d'entretien des locaux et gardiennage du site.

5.3 – Impôts et taxes

L'ISTS acquittera 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

L'ISTS s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurance solvable de son choix :

paraphe



1. **Sa responsabilité locative pour les bâtiments (risques locatifs)**, contre les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALIMSE, BRIS DE GLACE ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins.
2. **Ses propres biens, agencements, mobilier, matériel, marchandises** lui appartenant ou dont il serait détenteur pour l'ensemble des risques encourus et notamment les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALIMSE, BRIS DE GLACE etc.
3. **Sa responsabilité civile**, pour les dommages de toutes natures occasionnés aux tiers, du fait de son activité, de son matériel et de son personnel.

L'ISTS ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre la Ville d'Avignon et ses assureurs, pour tous les dommages matériels et immatériels qui pourraient être occasionnés aux biens leur appartenant.

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).

Une attestation d'assurance devra être remise à la signature de la présente convention (cf. annexe 3).

L'ISTS s'engage à justifier chaque année au mois de janvier, auprès du Service Administration de l'Immobilier, et à toute réquisition, les polices d'assurance et les justifications du paiement des primes.

Article 7 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi à l'occasion de la signature de la convention.

Un état des lieux contradictoire sera établi, en fin de convention, lors de la restitution 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 à l'ISTS, comme dans celle où l'ISTS 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 des dites réparations et un titre de recette équivalent à ce montant sera émis à l'encontre de l'ISTS.**

Article 8 – Conditions générales

L'ISTS est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre des activités prévues à l'article 1^{er} de la présente convention, en excluant toute activité 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. **Il se chargera, en particulier, de faire passer la commission de sécurité et s'engage à appliquer, à ses frais, les mesures indiquées.**

L'ISTS s'engage à jouir des lieux sans rien faire qui puisse troubler la tranquillité du voisinage de la salle Benoît XII 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.

L'ISTS s'engage à notifier à la Ville son intention de libérer les locaux, **au moins un mois à l'avance**, afin d'établir un état des lieux « sortie » et de restituer les clefs.

L'ISTS 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 **après accord de la Ville.**

L'ISTS laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que cela sera nécessaire, les représentants de la Ville d'Avignon ainsi que ceux de l'Association Centrale des Œuvres Catholiques.

L'ISTS devra signaler à la Ville, dans les 30 jours, tout changement dans leurs statuts.

L'ISTS souffrira, sans indemnité, de la réalisation par la Ville, ou ses représentants, des réparations urgentes même si les travaux excèdent 21 jours.

Article 9 – Travaux, entretien et réparations

L'ISTS prend l'immeuble en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour l'occuper déjà.

Les réparations locatives seront à la charge de l'ISTS.

L'ISTS s'engage à maintenir en bon état de propreté et à entretenir les locaux mis à disposition durant la durée de l'occupation.

L'ISTS (et l'Association de Gestion du Festival d'Avignon le cas échéant) sont chargés de l'entretien de la salle Benoît XII, de la cour (balayage, ramassage des feuilles, nettoyage ...) ainsi que du gardiennage.

L'Association Centrale des Œuvres Catholiques, pour sa part, assurera les travaux qui sont à la charge du propriétaire, visés à l'article 606 du Code Civil.

L'ISTS ne procédera à aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, ni aucun changement de distribution sans le consentement écrit de la Ville et du propriétaire, l'Association Centrale des Œuvres Catholiques.

paraphe



tous les projets de travaux doivent être présentés à la Ville d'Avignon qui doit donner son avis préalable à leur réalisation.

A l'issu de la mise à disposition ou en cas de départ prématuré, l'ISTS restituera le lieu conformément à l'ordonnancement initial et se chargera de faire réparer directement, à ses frais, tous les dommages éventuels survenus pendant cette mise à disposition, en accord avec la Ville et le propriétaire.

Tous les travaux qui auront été entrepris ainsi que tous aménagements intérieurs importants, réalisés par l'ISTS, resteront sans indemnité propriété de l'Association Centrale des Œuvres Catholiques.

Sont exclus le mobilier, les gradins et l'ensemble du matériel nécessaire à la conduite des spectacles (sonorisation et éclairage).

Au cas où ces travaux n'auraient pas reçu l'approbation de la Ville, celle-ci aura la faculté d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif, ceux-ci étant à la charge de l'ISTS.

L'ISTS répondra de toute dégradation survenue dans les locaux et a l'obligation d'informer la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant dans l'immeuble et nécessitant une intervention du propriétaire.

En tout état de cause, l'ISTS sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

Article 10 – Vie de la convention

Pour toute question en lien avec la convention ou avec les locaux mis à disposition, l'ISTS est invité à écrire à l'adresse mail suivante : contact.immo@mairie-avignon.com.

Le service référent est celui du Département Culture : culture@mairie-avignon.com

Article 11 - Résiliation

En cas de dénonciation par anticipation, l'ISTS ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Dans l'éventualité où l'ISTS ne respecterait pas les obligations mises à sa charge, la convention sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toute offre ou consignation ultérieure.

La Ville pourrait procéder à la résiliation de la présente 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'ISTS la présente convention serait résiliée dès la prise d'effet de la décision de dissolution et les locaux restitués immédiatement à la Ville.

Si le bâtiment devenait inexploitable pour des raisons de sécurité, conformité ou tout autre motif, la Ville se réserve le droit de résilier la présente convention sans délai.

Dans tous les cas de résiliation, l'ISTS ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque, exception faite de l'éventualité où la Ville souhaiterait reprendre l'immeuble avant le terme de la convention. La résiliation serait alors faite par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 3 mois.

Article 12 – 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 4).

Article 13 – 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, de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Article 14 – 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 citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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



Article 5 : 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 2 exemplaires, le

Pour l'I.S.T.S.,
Le Président,

La Ville d'Avignon,
Pour le Maire, et par délégation,
Le Conseiller Municipal,

Emmanuel ETHIS

Joël PEYRE

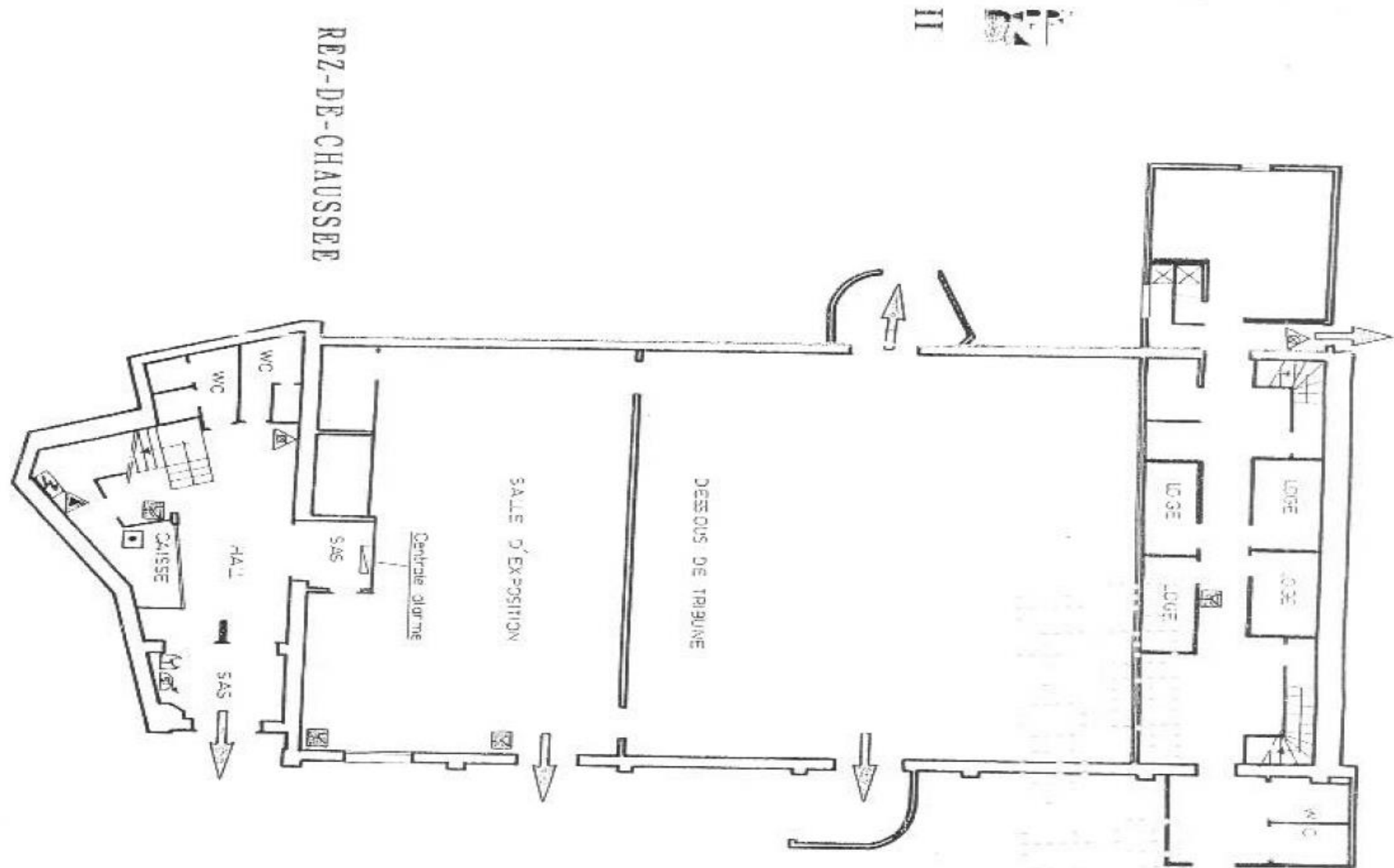
Annexes :

- N° 1 : Plan
- N° 2 : convention générale de mise à disposition de lieux temporaires au Festival d'Avignon, la Ville autorise l'occupation sur les dates convenues par l'Association de Gestion du Festival d'Avignon
- N° 3 : Attestation d'assurance
- N° 4 : ERRIAL

paraphe



Annexe 1

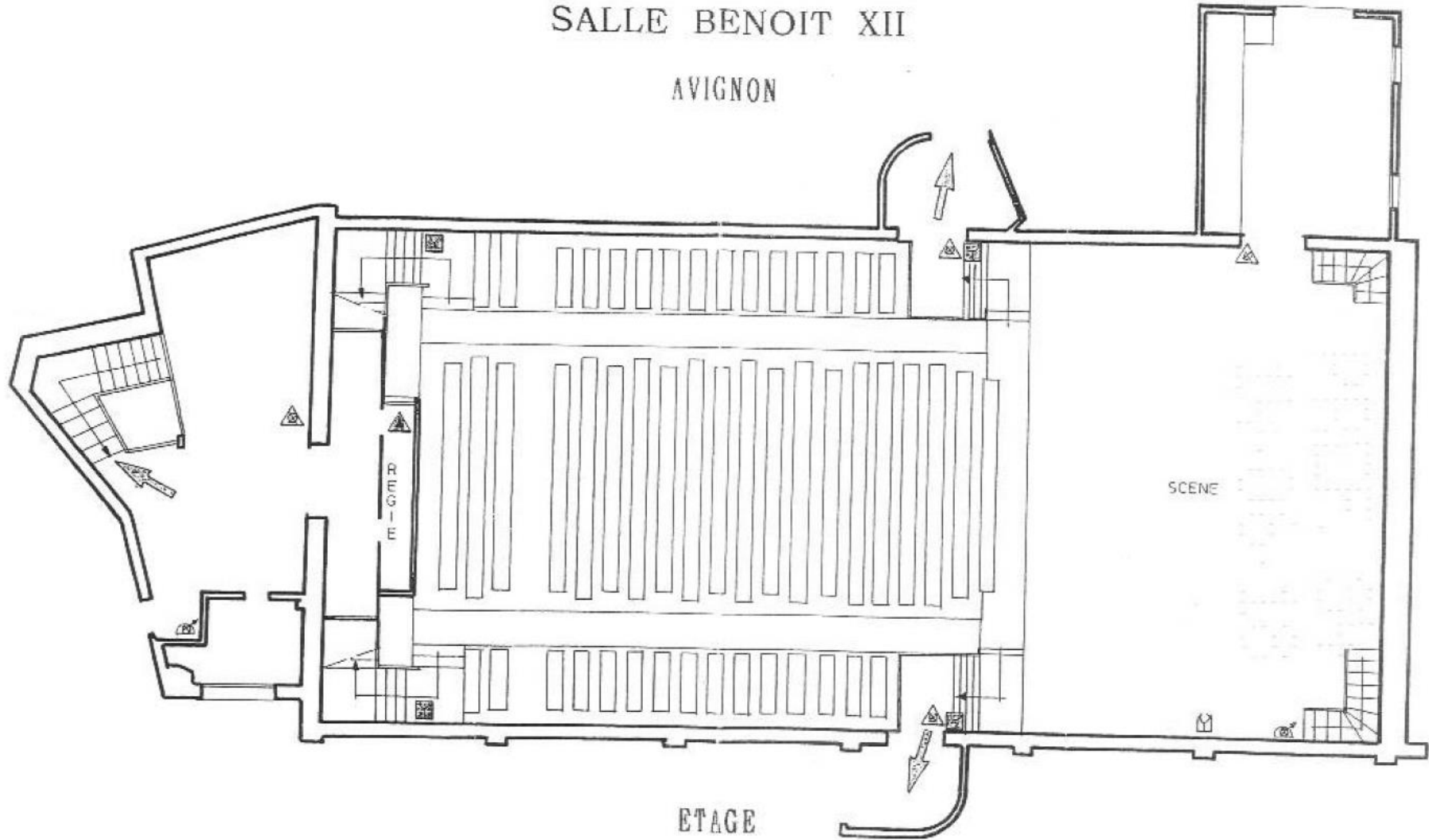


Annexe 1



SALLE BENOIT XII

AVIGNON



paraphe

