

**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° 24-0109 en date du

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

Et

L'Union Départementale du Vaucluse de la Confédération Générale du Travail (U.D.C.G.T.) dont le siège est situé au 1 Rue Ledru Rollin - 84000 Avignon et représentée par son Secrétaire Général, **Monsieur Frédéric LAURENT,**

Ci-après dénommée « l'U.D.C.G.T. »,

Et

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon dont le siège est situé au 320 chemin des Meinajariès – Agroparc – BP 1259 – 84911 Avignon Cedex 9 et enregistrée sous le n° de SIRET 248 400 251 00158 représentant le **GRAND AVIGNON à Rayonnement Régional – 1-3 rue du Général LECLERC à Avignon** - Licence d'entrepreneur de spectacles (numéro de récépissé) : PLATESV-D-2019-000999 - Code APE : 9001 Z, représenté par **Monsieur Guy DAVID,** en sa qualité de Vice-Président délégué à l'enseignement et dûment habilité à signer les présentes, en vertu de l'arrêté n° A 037 / 2020 du 23/07/2020.

**Ci-après dénommée « Le GRAND AVIGNON »,
D'autre part,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2144-3 et L. 5216-5 à L. 5216-7-2,

PRÉAMBULE

Depuis 2010, le pôle Théâtre du GRAND AVIGNON du GRAND AVIGNON « Olivier Messiaen » bénéficie de la mise à disposition d'une salle située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 Rue Ledru Rollin à Avignon dit « Bourse du Travail » pour y dispenser des cours de pratique théâtrale.

Aujourd'hui, le GRAND AVIGNON souhaite reconduire cette mise à disposition, durant l'année scolaire 2024/2025 afin de permettre aux élèves du pôle Théâtre de suivre des stages venant en complément de leur formation de base et visant à maintenir un haut niveau de formation.

L'Union Départementale de la Confédération Générale du Travail du Vaucluse, avec l'accord de la Ville d'Avignon, propriétaire des locaux, donne une suite favorable à cette demande et autorise le GRAND AVIGNON à utiliser la salle du rez-de-chaussée, d'une superficie de 223 m², donnant sur le n° 8 de la rue de la Campanie.

Le GRAND AVIGNON et l'U.D.C.G.T. se sont mis d'accord sur un planning d'occupation pour l'année scolaire 2024/2025.

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.

Article 1^{er} – Objet de la convention

La présente convention définit les engagements de la Ville, de l'U.D.C.G.T. et du GRAND AVIGNON pour l'utilisation de locaux communaux pour l'organisation de stages à destination de ses élèves du Département Théâtre dans le cadre de leur formation.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local mis à disposition du GRAND AVIGNON.

Article 2 - Désignation des locaux

La Ville attribue, en accord avec l'U.D.C.G.T., au GRAND AVIGNON, à titre précaire et révocable, pour les activités définies à l'article 1^{er} des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble « Bourse du Travail » - 1 rue Ledru Rollin – 84000 AVIGNON d'une surface de 223 m² (Cf. *annexe 1*) dont l'accès se fait par la rue de la Campana (au n°8).

Réf. P06007– P23008

L'ouverture et la fermeture de la salle de théâtre seront assurées par un responsable de l'Union Départementale de la CGT Vaucluse.

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie au GRAND AVIGNON, pour l'année scolaire 2024/2025, les mercredis (hors vacances scolaires et jours fériés) à compter de la signature de la convention jusqu'au 18 juin 2025.

Les créneaux prévus à la signature de la convention sont :

- De 8h30 à 12h00 (cours et projet dirigé pour les élèves en parcours études de cycle II.
- De 13h30 à 16h30 (répétitions) - travail sur projet personnel notamment.

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 GRAND AVIGNON, au jour de la signature de la convention, s'établit à un montant de 33 552 € (TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE-DEUX EUROS), **soit 3 033 € au prorata des périodes d'occupation.**

5.2 – Charges

Le Grand Avignon prend à sa charge :

- Le nettoyage du local correspondant au temps d'occupation
- Les aménagements nécessaires à son activité après accord de la Ville et de l'U.D.C.G.T.
- Les éventuels contrats et abonnements de téléphone et d'internet, ainsi que de tous frais inhérents

Le nettoyage des locaux sera à la charge du Grand Avignon qui fera intervenir la société ONET, prestataire de service selon le planning d'occupation des locaux fourni par le pôle théâtre du GRAND AVIGNON.

Article 6 – Assurances

Le Grand AVIGNON s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurance solvable de son choix :

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.

Paraphes

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.

Le Grand Avignon 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 GRAND AVIGNON et d'informer la Ville.

La police d'assurance et la justification du paiement des primes d'assurances est transmise par le Grand Avignon à la signature de la présente convention 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 R de la 5ème catégorie, 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.

Article 8 – Conditions générales

Le GRAND AVIGNON entretient en bon état de propreté les locaux mis à disposition, à ses frais et sous sa seule responsabilité.

Le GRAND AVIGNON est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre de ses activités de son pôle Théâtre en excluant toute activité commerciale, culturelle ou politique.

Le GRAND AVIGNON 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 GRAND AVIGNON 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 GRAND AVIGNON 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 GRAND AVIGNON laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que cela sera nécessaire les représentants de la Ville d'Avignon.

Le GRAND AVIGNON souffrira sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes, même si les travaux excèdent 40 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

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

Il est interdit au GRAND AVIGNON de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux.

Le GRAND AVIGNON 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 GRAND AVIGNON 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 GRAND AVIGNON 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.

Paraphes

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

De plus, la Ville ne garantit en aucun cas le GRAND AVIGNON 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 GRAND AVIGNON et tout dysfonctionnement doit être signalé immédiatement.

En cas de nécessité, les services de la Ville doivent pouvoir accéder sans difficultés aux locaux.

Article 10 – Hygiène et sécurité

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

Le GRAND AVIGNON doit :

- Respecter scrupuleusement les consignes de sécurité en vigueur
- Veiller à ce que les issues de secours soient dégagées
- Veiller au respect des jauges de spectateurs
- Reconnaître au préalable les différents postes munis d'appareil de lutte contre l'incendie
- Restituer les lieux en l'état initial et ranger le matériel utilisé mis à disposition par l'U.D.C.G.T.

Le GRAND AVIGNON s'engage à faire appliquer le décret n°2006-1386 du 15/11/2006 complétant la loi EVIN et fixant les conditions d'application de l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à usage collectif du 01/02/2007.

Article 11 - Vie de la convention

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

Article 12 – Clause résolutoire

En cas de dénonciation par anticipation, le GRAND AVIGNON ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Le GRAND AVIGNON 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 GRAND AVIGNON 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.

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 GRAND AVIGNON. Cependant, la Ville fera au mieux de ses possibilités pour trouver une solution de remplacement afin de permettre au GRAND AVIGNON de transférer et continuer à exercer ses activités dans les meilleures conditions.

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

Article 13 - Etat des risques et pollutions¹

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



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 14 - 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 15 - 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 16 - 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 trois exemplaires, le

Pour le Conservatoire
Pour le Grand Avignon
Pour le Président
et par délégation

Pour l'Union Départementale
C.G.T. du Vaucluse

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

Le Vice-Président
Guy DAVID

Le Secrétaire Général
Frédéric LAURENT

Le Conseiller Municipal,
Joël PEYRE

Paraphes