

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DE LOCAUX PRIS EN LOCATION 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° 24-0078 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,
Vu le bail de location (n° 21070015 conclu le 26 juillet 2021) avec l'association Diocésaine d'Avignon, portant sur la location de la Chapelle des Pénitents Blancs,

PRÉAMBULE

Depuis le 23 mars 1972, la Ville d'Avignon prend en location, auprès de l'Association Diocésaine d'Avignon, l'immeuble dénommé « Chapelle des Pénitents Blancs » située 13 Place de la Principale à Avignon d'une superficie de 593 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 Chapelle des Pénitents Blancs. Actuellement, ce lieu de spectacle permanent, essentiellement dédié à la formation, est géré par l'ISTS et accueille des spectacles du Festival d'Avignon.

Depuis de nombreuses années, les programmes d'activités 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.

Le 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.

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 Chapelle des Pénitents Blancs 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 ETANT 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.

L'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 Chapelle des Pénitents Blancs pour permettre la mise en œuvre la gestion du lieu et les évènements 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 de la Chapelle des Pénitents Blancs (entre autres) pour accueillir les manifestations organisées par les associations locales qui y trouvent les espaces scéniques nécessaires à leurs prestations artistiques.

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 situés **13 place de la Principale – 84000 AVIGNON**, dénommée la Chapelle des Pénitents Blancs, d'une surface de **593 m²**, propriété de l'Association Diocésaine d'Avignon.

Les locaux comprennent (Cf. annexe 1) :

- Rez-de-chaussée : hall, bureaux, ateliers, espace cuisine, galeries, chapelle annexe, espaces de stockage, sanitaires, rangements et dégagements
- Etage : régie, espaces de stockage

N/Réf. : B22002 - B06011
(Code parcelle DL1157-DL1245-DL1246)

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 et ses modalités sera décidé en fonction des obligations contractuelles à venir.

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 – Usage

L'ISTS et l'Association de Gestion du Festival d'Avignon durant les périodes d'occupation n'exerceront, dans les lieux, aucune autre activité que celle définie par leurs statuts ou entérinée par la Ville d'Avignon.

Il est précisé que les locaux sont attribués annuellement à l'ISTS qui en est gestionnaire et référent. L'Association de Gestion du Festival d'Avignon bénéficie d'une mise à disposition ponctuelle et saisonnière (période du Festival) qui fait l'objet d'une convention spécifique signée avec l'ISTS.

La Ville d'Avignon a également confié, à ses deux partenaires, la gestion de la Chapelle des Pénitents Blancs pour accueillir de nombreuses manifestations organisées par des associations locales, ou extra-locales, qui y trouvent les espaces scéniques nécessaires à leurs prestations. Ce lieu est aussi utilisé pour diverses expositions.

Article 6 – Conditions financières

Paraphes



6.1 - Valeur locative

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux.

L'estimation annuelle des valeurs allouées au ISTS, au jour de la signature de la convention, s'établit à un montant de **89 392 € (QUATRE-VINGT-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE 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 l'ISTS doit notamment :

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

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

Pour l'année 2023, le montant du loyer s'élève à 15 700 €.

6.2 - Charges

La Ville assure les charges courantes des locaux et prend à sa charge les contrats d'abonnements et les consommations d'eau et d'électricité, ainsi que les dépenses d'entretien des installations techniques de chauffage, de climatisation, et d'entretien des locaux.

Les dispositifs de chauffage ou climatiseur d'appoint sont strictement interdits dans les locaux.

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

6.3 – 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 7 – Assurances

L'ISTS 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.
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.

La police d'assurance et la justification du paiement des primes d'assurances est transmise par l'ISTS lors de l'état des lieux entrant, (Cf. 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 8 – Etat des lieux

Paraphes



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 9 – Conditions générales

L'ISTS est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre des activités prévues aux article 1^{er} et 4 de la présente convention, en excluant toute activité commerciale, 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 Chapelle des Pénitents Blancs 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 Diocésaine d'Avignon.

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 10 – Travaux et entretien et réparations

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 Chapelle des Pénitents Blancs, ainsi que du gardiennage.

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 Diocésaine d'Avignon.

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

A l'issue 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 Diocésaine d'Avignon.

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.

Paraphes



Article 11 – 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.

En cas de besoin, le service municipal de référence à contacter est :
La Direction de l'Action Culturelle et Patrimoniale : culture@mairie-avignon.com

Article 12 - 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 13 – 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 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, de la présente convention 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 citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 16 – Election de domicile

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



Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'Hôtel de Ville d'AVIGNON.

Fait à Avignon en double exemplaire,
Le

Pour l'I.S.T.S.,

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

Le Président,
Emmanuel ETHIS

Le Conseiller Municipal,
Joël PEYRE

Annexes :

- 1 : Plan
- 2 : Convention générale de mise à disposition de lieux temporaires au Festival d'Avignon
- 3 : Attestation d'assurance
- 4 : ERRIAL

Paraphes

