

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DE LOCAUX MUNICIPAUX**

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire** agissant en cette qualité et en vertu de la décision n° 24-0104 en date du

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

Et

L'Etablissement Public de Coopération Culturelle l'**Ecole Supérieure d'Art d'Avignon (ESAA)** dont le siège est situé 500 chemin de Baigne Pieds - 84000 Avignon, représentée par **Monsieur Morgan LABAR**, en sa qualité de Directeur, habilité à signer les présentes,

**Ci-après dénommé « L'ESAA »,
D'autre part,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2144-3,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2122-22 alinéa 5,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L2125-1,
Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020, donnant délégation au Maire,

PRÉAMBULE

Etablissement Public de Coopération Culturelle (EPCC) sous tutelle de la Ville d'Avignon et de l'Etat, Ministère de la Culture, l'établissement bénéficie de la mise à disposition de locaux pour y exercer sa mission de former des professionnels créateurs et conservateurs-restaurateurs. Le site principal se situe chemin de Baigne Pieds. Le site de Champfleury, « Palais de la Foire » accueille les ateliers techniques et de création de cet établissement d'enseignement supérieur artistique.

La précédente autorisation avait pris fin en 2019, et compte-tenu des relations solides entre la Ville et l'ESAA, il n'avait pas été rédigé de nouvelle convention jusqu'à lors.
Aujourd'hui, il convient d'établir une nouvelle 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.

La présente convention est strictement passée avec le Directeur de l'Ecole Supérieure d'Art d'Avignon. L'ESAA a pour but de former et professionnaliser les étudiants dans le champ culturel et artistique.

L'ESAA aura obligation de notifier, par écrit au Service compétent, toutes modifications dans la composition et les attributions du bureau de l'Association et à fortiori des statuts.

Article 1^{er} - OBJET, USAGE ET DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville d'Avignon attribue à l'ESAA, à titre précaire, pour exercer l'activité statutaire de l'Ecole Supérieure d'Art d'Avignon, les locaux, propriétés de la Commune d'AVIGNON, situés au **1 avenue de la Foire, 84000 AVIGNON**, d'une **surface totale de 1 098 m²** (réf. cadastrale HY n° 627 d'une superficie de 6180m²).

Les locaux comprennent :

- Au rez-de-chaussée (surface totale 930 m²)
 - Des locaux d'une surface utile de 578 m² dans l'immeuble avec une entrée indépendante. L'ensemble comporte deux grandes tables, trois bureaux, des sanitaires, un local technique, ateliers, une chaufferie.
 - Des parties communes de 352 m² comprenant le porche d'entrée avec sa galerie, le hall d'accueil, partagé avec d'autres utilisateurs du bâtiment.
- A l'étage (surface totale 826 m²)
 - Une surface utile de 520 m² comprenant un amphithéâtre et des sanitaires.
 - Le reste de la surface se compose d'un escalier et du palier dont l'utilisation sera partagée avec d'autres utilisateurs et d'une terrasse privative de 147 m².

L'entrée est partagée avec l'accès public du gymnase Champfleury.

L'accès à l'étage se fait par l'escalier monumental. Il y a la possibilité d'utiliser l'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite avec le cheminement pour les locaux de l'Association « Culture provençale ».

Code de la Propriété G09007 - Code du Bien G09007

Article 2 - DUREE

Cette mise à disposition est consentie à l'ESAA pour une période de **six ans** prenant effet à compter du 17 juillet 2019 (soit la date d'échéance de la précédente convention).

Elle sera renouvelable une fois par tacite reconduction.

Article 3 - SOUS-LOCATION, CESSION ET MISE A DISPOSITION

Toute sous location même temporaire, cession ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est interdite.

Article 4 - CONDITIONS FINANCIERES

4.1 – Valeur locative

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux.

La contribution gratuite retenue est fixée à 96,00 € le m² par an.

L'estimation annuelle des valeurs allouées à l'ESAA est de **1 098 m² x 96,00 € soit 105 408 € (CENT CINQ MILLE QUATRE CENT HUIT EUROS)**.

L'ESAA aura obligation de valoriser dans ses comptes la mise à disposition des locaux par la Ville basée sur la valeur locative des locaux.

4.2 – Charges

La Ville prendra à sa charge les contrats et les frais inhérents pour les abonnements d'eau, d'électricité et de chauffage.

L'ESAA fera son affaire personnelle des abonnements et frais de téléphone et d'internet.

Cependant, devant l'augmentation significative des charges de fonctionnement et notamment du coût de l'énergie supporté par la ville, et dans le cadre du plan de sobriété énergétique, un tableau de répartition des charges du bâtiment est annexé à la présente convention (cf. annexe 2).

Chaque année, après constatation des consommations d'eau, de gaz et d'électricité, un titre de recettes sera émis à l'encontre de l'ESAA, calculé au prorata des surfaces prises en compte à savoir 725 m².

Pour information, ce montant s'élevait à 12 058 € (DOUZE MILLE CINQUANTE-HUTE EUROS) pour l'année 2022.

Cette participation financière sera appliquée à compter de l'année 2024.

4.3 – Impôts et taxes

L'ESAA 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 5 - ASSURANCES

L'ESAA s'engage à souscrire, auprès d'une compagnie solvable de son choix, une assurance contre l'incendie et les explosions, les dégâts des eaux, le vol, le bris de glace ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins.

L'ESAA prendra en outre une assurance responsabilité civile couvrant son activité et assurera également le mobilier, le matériel ou les marchandises lui appartenant et ne pourra exercer aucun recours contre la Ville et ses assureurs, en cas de vol ou trouble de jouissance, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

L'ESAA 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. Une attestation d'assurance devra être remise à la signature de la présente convention (*cf. annexe 2*).

Article 6 - ETAT DES LIEUX

L'ESAA prend les locaux en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance, un état des lieux entrée sera établi. Un état des lieux sera établi à la sortie.

Le bénéficiaire prendra l'ensemble du bien mis à sa disposition, dans l'état où il se trouve à ce jour, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet à la Ville, ni exiger aucun travail préalable de réparation et de remise en état.

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'ESAA, comme dans celle où celle-ci ne se présenteraient 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 son encontre.

Il est rappelé que l'ESAA a déjà versé un dépôt de garantie auprès de la Ville que cette dernière continue de conserver jusqu'à la libération du site.

Article 7 - CONDITIONS GENERALES

L'ESAA entretiendra en bon état de propreté les locaux mis à disposition mais aussi les parties communes de l'immeuble en accord avec les autres locataires.

L'ESAA est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre de ses activités statutaires, 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.

L'ESAA 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.

L'ESAA 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.

L'ESAA laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que nécessaire, les représentants de la Ville.

L'ESAA souffrira, sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes même si les travaux excèdent 40 jours.

Article 7 - CONDITIONS PARTICULIERES

Les chaudières sont installées dans un local commun. La Ville prendra en charge la maintenance de l'ensemble du matériel de la chaufferie et les frais seront répartis dans le tableau des charges.

Le local de la chaufferie étant commun, les travaux nécessaires ou obligatoires à la bonne utilisation de ce local seront à la charge de la Ville. L'ESAA en remboursera la moitié.

En termes de sécurité incendie, l'ESAA a l'obligation de fournir les extincteurs suffisants et adaptés à son activité et de réaliser les vérifications et maintenances préventives et correctives obligatoires. Il devra d'ailleurs systématiquement transmettre à la Ville les attestations prouvant que les révisions ont été réalisées.

Article 8 - CLASSIFICATION ERP

L'ESAA se souciera en particulier de faire passer la commission de sécurité, et s'engage à réaliser et appliquer, à ses frais, les mesures qui pourraient être demandées.

A cet effet, le site implique la désignation d'une responsable unique de sécurité. Un agent de l'ESAA est nommément désigné comme RUS du groupe d'ERP.

Article 9 - TRAVAUX & ENTRETIEN

Il est interdit à l'ESAA de modifier les cloisonnements intérieurs, les installations électriques, chauffage et plomberie de l'immeuble, sauf accord **écrit de la Ville**. Les travaux devront alors être réalisés par un professionnel agréé dans les règles de l'art. Selon leur importance, la Ville pourra demander le passage d'un **bureau de contrôle** pour vérifier les travaux, aux frais de l'ESAA.

Au terme de la convention ou au départ prématuré de l'ESAA, tous les travaux qui auront été entrepris, ainsi que tous aménagements intérieurs importants réalisés par l'école, même avec l'autorisation de la Ville, resteront sans indemnité propriété de cette dernière.

Cependant, la Ville aura la faculté d'exiger la remise des lieux dans l'état où ils se trouvaient avant les aménagements effectués par l'ESAA, les frais engagés à cette occasion resteront à sa charge.

La Ville assurera uniquement les réparations à la charge du propriétaire portant sur le clos et le couvert.

L'ESAA aura à sa charge toutes les autres réparations y compris l'ensemble des travaux d'entretien.

De plus, la Ville ne garantit en aucun cas l'ESAA contre les vices non apparents de l'immeuble, constitutifs le cas échéant de dommages matériels et corporels.

L'ESAA 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 nécessitant ou non une intervention des services techniques.

L'ESAA 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.

Article 10 - RESILIATION

L'ESAA aura la faculté de résilier à tout moment la présente, par lettre recommandée avec accusé de réception, **TROIS MOIS** avant son départ.

Toutefois, en cas de dénonciation par anticipation, l'ESAA ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnité ou autre droit quelconque.

Dans l'éventualité où l'ESAA 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** calendaire après une mise en demeure non suivie d'effet, nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'ESAA ne pourra prétendre à aucune déduction de redevance, indemnité, ou autre droit quelconque.

Par ailleurs, en aucun cas la Ville ne se verra dans l'obligation de reloger l'ESAA. Cependant, la Ville fera au mieux de ses possibilités pour trouver une solution de remplacement afin de permettre à l'ESAA de transférer et continuer à exercer ses activités dans les meilleures conditions.

En cas de faillite, de liquidation judiciaire ou de revente ou de cessation d'activité de l'EPCC, la convention sera résiliée, par une simple notification, sans aucune indemnité ou autre droit quelconque.

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 le cas où la Ville souhaiterait récupérer l'immeuble pour ses besoins personnels, pour une opération d'urbanisme, pour le démolir ou le vendre, ou pour tout motif d'intérêt général, la présente convention serait résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception avec préavis de **TROIS MOIS**.

Dans tous les cas de résiliations, l'ESAA ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Article 9 - VIE DE LA CONVENTION

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

L'ESAA s'engage à informer par écrit la Ville de tout changement de coordonnées (courriel, téléphone) afin que celle-ci soit toujours en mesure de connaître les informations de contact de la structure.

Article 10 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Au terme de la convention, l'ESAA devra se rapprocher du service compétent, au moins 3 mois à l'avance, afin de formuler son souhait de renouveler la présente convention.

Dans l'éventualité où l'ESAA 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'ESAA, 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 ou le vendre, la présente convention serait résiliée, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec préavis de trois 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 l'ESAA. Cependant, la Ville fera au mieux de ses possibilités pour trouver une solution de remplacement afin de permettre à l'ESAA de transférer et continuer à exercer ses activités dans les meilleures conditions.

Dans tous les cas de résiliation, l'ESAA ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Article 11 - 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).

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

Article 12 - 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 13 - 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.telerecours.fr

Article 14 - 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

L'Ecole Supérieure d'Art d'Avignon,

La Ville d'Avignon,

Le Directeur
Morgan LABAR

Madame le Maire
Cécile HELLE

ANNEXES :

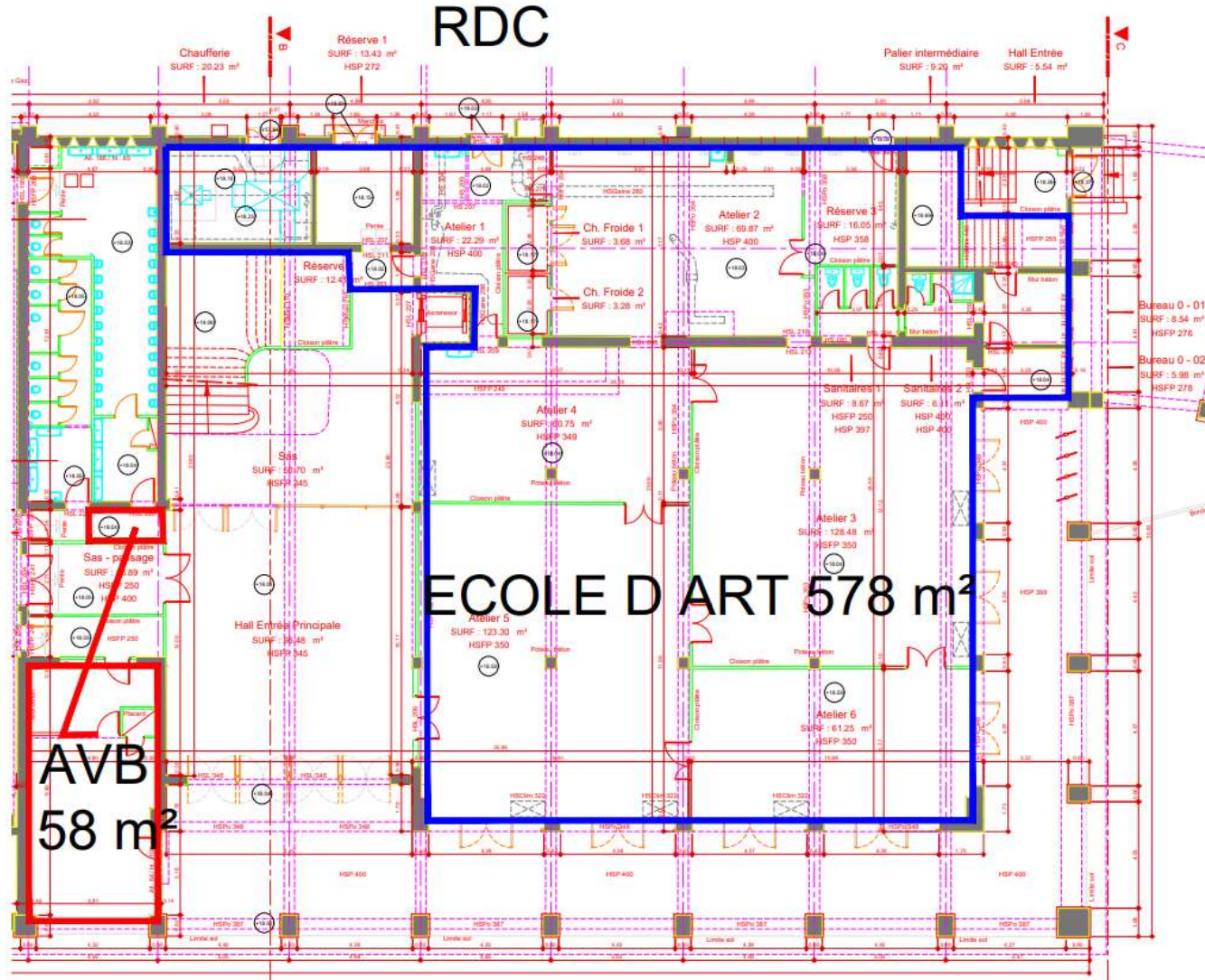
N° 1 : Plan(s)

N° 2 : Répartition des charges

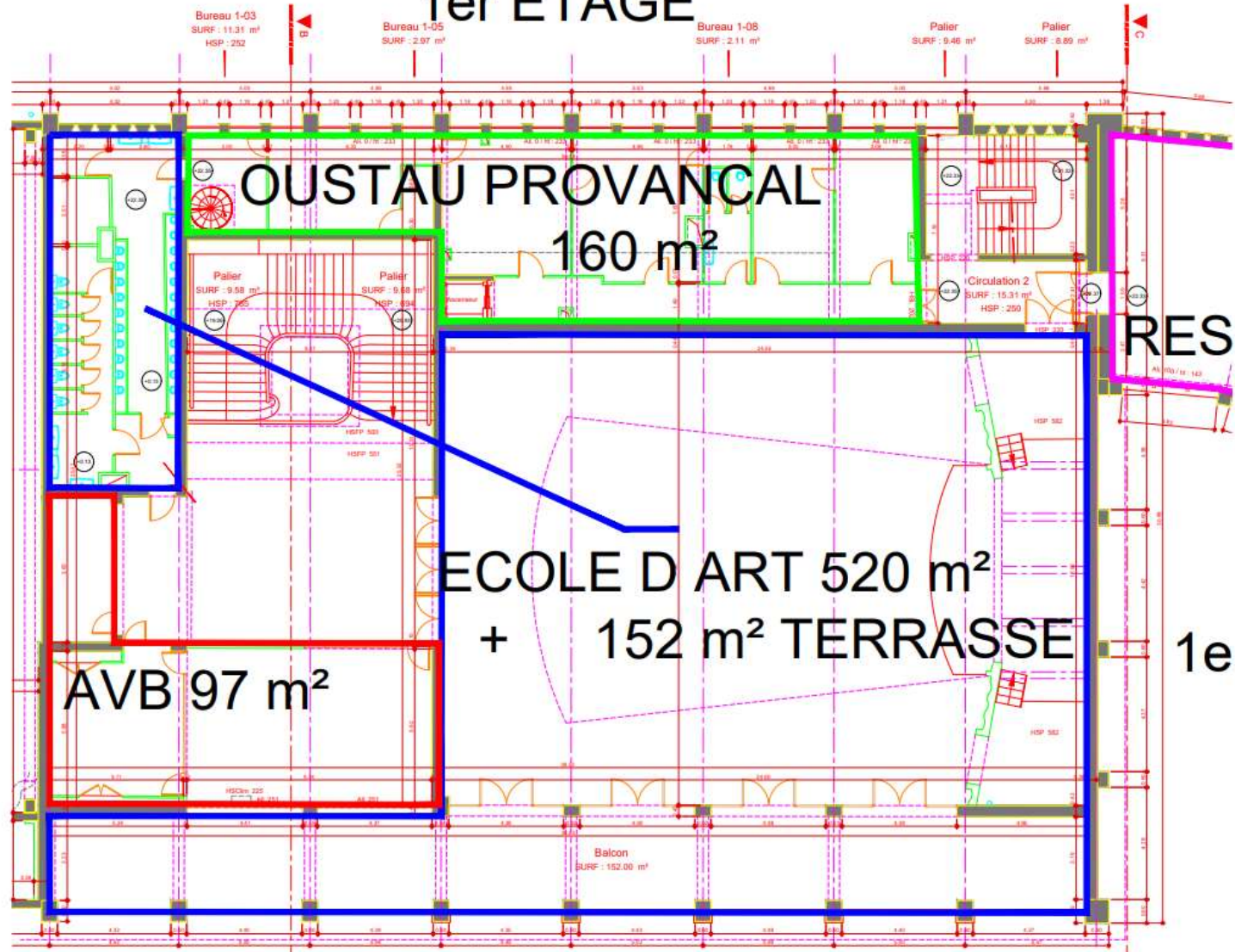
N° 3 : Attestation d'assurance

N° 4 : ERRIAL

Annexe 1



1er ETAGE



Annexe 2

ECOLE D'ARTS - Immeuble du 1 avenue de la Foire				
TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES				
SURFACE NIVEAUX	R de CH	1er ETAGE	TOTAL	
TOTAL BATIMENT (RDC/R1/R2)			2883	compris réserve culture
Surface total niveau bât. principal	945	966	1911	
Surface mise à disposition ESAA	930	520	1450	
Surface prise en compte dans le calcul des charges	578	147	725	déduit : escalier / hall / circulations
DETAIL DES CHARGES	MONTANT SITE		MONTANT PRORATA ESAA	
ELECTRICITE	21 910,87 €		5 510,02 €	
GDF	3 294,76 €	22 317,50 €	6 440,82 €	
EAU	468,02 €		117,69 €	
CONTRAT ENTRETIEN CHAUFFAGE			0,00 €	
MONTANT	25 673,65 €		12 068,53 €	