

**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°24-0045 en date du 28 mai 2024,

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

Et

L'Association Départementale des FRANCAS DE VAUCLUSE dont le siège social est situé 4 Rue Rateau - 84000 AVIGNON, enregistrée sous le numéro d'identification n° W842002463, représentée par Monsieur **Olivier BASTIDE** en sa qualité de Président en exercice,

**Ci-après dénommée « Le Preneur »,
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,

PRÉAMBULE

Les Francas sont une fédération nationale laïque de structures et d'activités dont la vocation est éducative, sociale et culturelle. Ils agissent pour l'accès de tous les enfants et de tous les adolescents à des loisirs de qualité. Leur expertise éducative, déclinée à l'échelon local, est confortée par la dynamique d'un mouvement d'éducation populaire.

Une autre dimension essentielle du projet est de valoriser la diversité des cultures au service du "vivre ensemble".

Dans sa volonté de soutenir l'action éducative en faveur de l'enfance de l'association départementale des Francas de Vaucluse, la Ville renouvelle la mise à disposition des locaux communaux situés au 4 et 6 de la rue Râteau à Avignon.

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.

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 le Président de l'association, conformément aux statuts de celle-ci, au jour de sa signature.

Article 1^{er} – Objet de la convention

La présente convention définit les engagements de la Ville et de l'AD des Francas de Vaucluse pour l'utilisation de locaux communaux sis 4 et 6 rue Râteau à Avignon pour permettre à l'association de mettre en œuvre son projet associatif sur le territoire conformément à ses statuts.

Ainsi, le Preneur ne peut utiliser ces locaux que pour :

- Promouvoir la place des enfants et des jeunes dans la société
- Promouvoir la conception émancipatrice de l'éducation propre au Mouvement des Francas
- Développer des projets d'accueil et d'activités à l'intention des enfants et des adolescents
- Susciter et regrouper toute forme d'activités et de structures de loisirs éducatifs, culturels et sportifs,
- Notamment les centres de loisirs répondant aux besoins des enfants et des familles, d'en assumer au besoin la gestion
- Inciter à l'élaboration et à la mise en œuvre de projets éducatifs locaux ou territoriaux comme de participer à leur réalisation,
- Informer et former les personnes concernées par les enfants, les jeunes et leur éducation,
- Etudier et promouvoir les méthodes et outils d'animation et d'information d'adaptés aux structures et aux publics.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local.

Article 2 – Désignation des locaux

La Ville renouvelle à l'association, à titre précaire et révocable, pour les activités définies à l'article 1^{er}, les locaux propriétés de la commune d'Avignon situés :

- 4 rue Râteau, d'une superficie de 94 m²
- 6 rue Râteau, d'une superficie de 82 m²

Les locaux comprennent (Cf. annexe 1) :

- 4 rue Râteau :
 - o Rez-de-chaussée : 3 bureaux et rangements
 - o 1^{er} étage : un coin cuisine et une salle de réunion, un 4^{ème} bureau, sanitaires et rangements
- 6 rue Râteau : des espaces destinés au stockage

Réf. : P08034-01 et P08049-01
(Code parcelle DM-582)

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie à compter du 30 mai 2024, pour une durée d'un an, renouvelable chaque année par tacite reconduction, sans toutefois que la durée ne puisse excéder 6 ans.

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. 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 preneur, au jour de la signature de la convention, s'établit à un montant de **19 008 € (DIX-NEUF MILLE HUIT EUROS)** :

- 10 152 € au titre du 4 rue Râteau
- 8 856 € au titre du 6 rue Râteau

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.

Paraphes



Au même titre que les subventions accordées en numéraire, ces attributions sont soumises à conditions et le Preneur doit notamment :

- **Inform**er 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.

5.2 – Dépôt de garantie

Le Preneur doit verser à la Ville un **dépôt de garantie d'un montant de 1 584 € (HUIT CENT QUARANTE SIX EUROS)**, correspondant à 1 mois de valeur locative, au titre de garantie d'exécution de toutes les clauses de la présente convention.

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du preneur et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il sera restitué au preneur dans les deux mois, à compter de la restitution des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Ville et des retenues éventuelles correspondantes aux dégradations qui pourraient être constatées lors de l'état des lieux sortant.

Le Preneur ayant déjà versé un dépôt de garantie d'un montant de 563 € (SO2017000749), un montant de 1 021 € est dû au titre de la présente convention.

5.3 – Charges

Le preneur fait son affaire personnelle du chauffage des locaux et des contrats d'abonnement d'eau, d'électricité, de télécommunication et tous frais inhérents.

5.4 – 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 assurer, auprès d'une compagnie solvable de son choix :

- **Sa responsabilité locative pour les bâtiments (risques locatifs)** ainsi que leurs aménagements notamment contre les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALISME, BRIS DE GLACE objets de la présente convention et attribués par la Ville.
- **Ses propres biens, agencements, mobilier, matériel et marchandises** ou dont il serait détenteur (biens confiés) pour l'ensemble des risques encourus et notamment les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALIMSE, BRIS DE GLACE, etc.
- **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 Preneur 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.

Le Preneur s'engage à justifier chaque année, 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 est remise à la signature de la présente convention (Cf. annexe 2).

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.

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.

Paraphes

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

Compte tenu de la gratuité des espaces mis à disposition, l'association est tenue de présenter chaque année 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

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les occuper déjà.

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

Paraphes



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 mail suivante : contact.immo@mairie-avignon.com

En cas de besoin, les services municipaux de référence à contacter sont :

- Service de la Vie Associative : vie.associative@mairie-avignon.com
- Mairie annexe : mairie.annexe.intramuros@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

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 Départementale des Francas de Vaucluse** 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.

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



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 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,
Pour les Francas de Vaucluse,

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

Le Président
Olivier BASTIDE

Le Conseiller Municipal
Joël PEYRE

ANNEXES :

- N ° 1 : Plans
- N ° 2 : Attestation d'assurance
- N ° 3 : ERRIAL

