

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DE LOCAUX DE LA VILLE D'AVIGNON**

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire** agissant en cette qualité et en vertu de la délibération n° 2 en date du 4 juillet 2020 et de la décision n° 24-0133 en date du

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

Et

Le Consortium représenté par l'association GENERATION SPORTS, dont le siège social est situé au 4 rue Paul Pamard - 84000 Avignon et enregistrée au Répertoire National des Associations sous le n° W842004520, représentée par Monsieur Romain DELAGE en sa qualité de Présidente en exercice, habilitée à signer les présentes,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2144-3,
Vu l'appel à manifestation d'intérêt publié le 15 décembre 2023, concernant la « Gestion, l'animation et le développement des maisons folie » dans le cadre d'Avignon Terre de Culture 2025 et la délibération cadre votée par le Conseil municipal du 24 avril 2021,
Vu la délibération n° 5 du CM du 27 avril 2024,
Vu la convention d'objectifs entre la Ville et l'association GENERATION SPORTS signée le 24 octobre 2024,

PRÉAMBULE

La ville d'Avignon souhaite se doter d'un réseau territorial de fabriques culturelles, à horizon 2025. Véritables lieux de rencontres et d'expérimentation, les Maisons Folie s'inventent comme des espaces culturels hybrides et multiformes.

La Maison Folie Saint Chamand s'inscrit dans le plan de renaissance du quartier, lui-même inclus dans le NPNRU transformant durablement la physionomie du quartier et son attractivité. L'aménagement de la Plaine des Sports – sur laquelle s'ouvre la Maison Folie Saint Chamand – et la rénovation du Stade Nautique ancrent cet espace dans la vie quotidienne des habitants de St Chamand ainsi que de tous les Avignonnais et Avignonnaises. En lien étroit avec les équipements socio-culturels déjà existants – Groupe Scolaire Coubertin, Centre Social la Fenêtre et le Pôle Culturel de St Chamand, la Maison Folie St Chamand viendra compléter l'offre culturelle et artistique de ce quartier.

Dans sa volonté de soutenir, dans le domaine du développement social, culturel et artistique et urbain les structures d'animation de la vie sociale, la Ville met à disposition du Consortium des locaux situés à la Plaine des Sports pour la gestion, l'animation et le développement de cette Maison Folie.

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 Consortium, conformément à l'accord signé le 31 octobre 2024.

Article 1^{er} – Objet de la convention

Le Consortium ne pourra occuper ce local que pour assurer l'activité exclusivement prévue, à savoir la **gestion, l'animation et le développement de la Maison Folie Saint-Chamand** conformément à la convention d'objectif signée avec la Ville.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local.

Article 2 - Désignation des locaux

La Ville attribue au Consortium, à titre précaire et révocable, les locaux au sein de l'immeuble sis **520 avenue Pierre de Coubertin - 84000 AVIGNON**, d'une surface de **175 m²**, propriété de la commune d'Avignon.

Les locaux comprennent (Cf. Annexe 1) :

- Rez-de-chaussée : 1 espace d'exposition, 1 réserve, 1 tisanerie, 1 sanitaire PMR
- 1^{er} étage (logement) : 1 cuisine, 4 bureaux, 1 sanitaire, 1 local de stockage, rangements et dégagements

N/Réf. : M06010 – M11011 (Code parcelle ES-336)

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie **à compter de la signature de la présente convention jusqu'au 30 septembre 2025**, renouvelable 2 fois par tacite reconduction pour une durée d'un an, pour se terminer le 30 septembre 2027.

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.

Toutefois, la Ville autorise le Consortium à accueillir des intervenants extérieurs dans le cadre de la programmation culturelle et artistique.

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 **10 080 € (DIX MILLE QUATRE-VINGTS EUROS)**.

5.3 – 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.

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.

5.4 – Impôts et taxes

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

Paraphes

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.

Le Consortium 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 le Consortium lors de l'état des lieux entrant, (Cf. Annexe 2) 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 7 - Classification de l'établissement

Rez-de-chaussée :

Ce local est un établissement recevant du public du type L de la 5ème catégorie, est assujéti aux dispositions de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

1^{er} étage :

Ce local est un établissement recevant des travailleurs soumis au Code du Travail. Le Consortium est en charge de l'application de la réglementation liée à son activité et la réalisation des prestations.

L'accueil du public n'est pas autorisé dans ce local.

Article 8 – Sécurité

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

La Ville fournit des extincteurs suffisants et adaptés à l'activité du preneur. Elle réalise régulièrement les vérifications et maintenances préventives et correctives obligatoires.

Article 9 - Conditions générales

Le Consortium doit entretenir en bon état de propreté les locaux mis à disposition, à ses frais et sous sa seule responsabilité.

Le Consortium est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre de ses activités statutaires, en excluant toute activité commerciale, culturelle ou politique.

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

Paraphes

Le Consortium 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

Conformément aux dispositions de la convention d'objectifs et notamment son article 7, le Consortium est tenu de présenter chaque année à la Ville un bilan d'ensemble, qualitatif et quantitatif, de la mise en œuvre des actions.

La Ville autorise le Consortium à utiliser les espaces de la Plaine des Sports en accès libre pour ses activités régulières en lien avec le Chef de secteur.

Pour des manifestations exceptionnelles, cette occupation doit se faire sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et après avoir obtenu l'accord exprès du Département Culture à l'initiative du projet, au moins un mois à l'avance.

Le cas échéant, la Ville se réserve le droit de demander au Consortium de régulariser l'occupation auprès de la Direction d'Occupation du Domaine Public.

Article 11 – Travaux – entretien - réparations

Le Consortium prend les locaux en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir déjà visités.

Il est interdit au Consortium de modifier les installations électriques, de chauffage et de plomberie des locaux. Le Consortium 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 de l'immeuble. 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 Consortium 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 Consortium 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 (Cf. Article 6).

En tout état de cause, le Consortium 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 Consortium.
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 Consortium et tout dysfonctionnement doit être signalé immédiatement.

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

Il est strictement interdit de reproduire les clefs remises par la Ville.

Article 12 - Etat des lieux

Un état des lieux « entrant » est dressé lors de la prise de possession des lieux (Cf. Annexe 3).

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 Consortium 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 Consortium, comme dans celle où le Consortium 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 desdites réparations et un titre de recette équivalent à ce montant sera émis à l'encontre du Consortium.

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 :

- Département Culture : culture@mairie-avignon.com
- Mairie de quartier : mairie.annexe.stchamand@mairie-avignon.com

Article 15 – Clause résolutoire

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

Le Consortium 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 Consortium 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 rupture de l'Accord de Consortium ou de dissolution de l'association GENERATION SPORTS qui le représente, 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 Consortium. Cependant, la Ville fera au mieux de ses possibilités pour trouver une solution de remplacement afin de permettre au Consortium de transférer et continuer à exercer ses activités dans les meilleures conditions.

Dans tous les cas de résiliation, le Consortium 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 4).

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.

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

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.

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 trois exemplaires, le

Pour le Consortium,
L'association Génération Sports,

La Ville d'Avignon,

Le Président,
Romain DELAGE

Madame le Maire,
Cécile HELLE

ANNEXES :

1. Plan
2. Attestation d'assurance
3. EDL
4. ERRIAL

Paraphes

