

*DROITS D'ENREGISTREMENT
PAYES SUR ETAT : 125 €*

100517712

**EO/LV/ L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE**

Maître Emmanuel OLLIVIER, notaire de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Emmanuel OLLIVIER, Notaire », titulaire d'un office notarial à AVIGNON (Vaucluse), 6 Rue Joseph Vernet, au siège de l'Office Notarial, identifié sous le numéro CRPCEN 84004,

A reçu le présent acte contenant AVENANT DE BAIL A REHABILITATION.

ENTRE

La Commune d'AVIGNON, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du VAUCLUSE, dont l'adresse est à AVIGNON CEDEX 9 (84045), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218 400 075 La COMMUNE D'AVIGNON est représentée à l'acte Madame le Maire, Madame Cécile HELLE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du 4 juillet 2020 procédant à l'élection de Madame Cécile HELLE en qualité de Maire de la commune d'Avignon, Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit. Et, spécialement habilitée à régulariser les présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 22 Février 2025 dont une copie demeure annexée aux présentes.

ET

La Société dénommée COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE Bâtitisseurs de Logements d'Insertion, société anonyme au capital de 390.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 13ÈME ARRONDISSEMENT (13013), 1 chemin des Grives, identifiée au SIREN sous le numéro 751956624 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Laquelle société a pour objet le portage d'opérations immobilières en vue de concourir à une offre de logements à destination des personnes défavorisées et ayant obtenu l'agrément préfectoral de maîtrise d'ouvrage en date du 10 octobre 2012 sous le numéro MOI 30281.

Représentée par Monsieur Pascal RABEAU, Directeur de Pôle à SOLIHA Provence, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délégation de pouvoirs qui lui a été consentie à cet effet par Monsieur Jean-Jacques HAFFREINGUE, Président du Directoire de la coopérative SOLIHA Méditerranée Bâisseurs de logements d'insertion en date à Marseille du 9 Décembre 2019, demeurée ci-annexée.

Ladite Coopérative, qualifiée pour intervenir aux présentes en sa qualité d'organisme ayant pour objet de contribuer au logement de personnes défavorisées et ayant obtenu l'agrément préfectoral de maîtrise d'ouvrage en date du 10 octobre 2012 sous le numéro MOI 30281.

EXPOSÉ

En 2017, il a été créé le premier bâtiment en Vaucluse destiné à offrir une aide aux femmes victimes de violences conjugales, consistant en un lieu d'accueil et d'écoute, ainsi que des logements transitoires.

L'association RHESO agit notamment en faveur des femmes qui sont victimes de violences conjugales et propose un accompagnement à ces personnes en leur fournissant parfois des logements, lorsque cela est nécessaire.

L'association RHESO s'est tout d'abord rapprochée de la Commune d'AVIGNON, puis de SOLIHA PROVENCE coopérateur du preneur aux présentes, partenaire local spécialisé dans le montage de ce type de projets et dans la réalisation de logements conventionnés, afin d'étudier la faisabilité de ce projet sur la Commune d'AVIGNON.

La ville d'AVIGNON est propriétaire d'un bâtiment en mauvais état comprenant un ancien bloc de 6 logements de type T3 d'environ 50m², et d'une dépendance contiguë, rattachés au groupe scolaire Jean Henri Fabre et jusqu'alors réservé au personnel enseignant.

Ce bâtiment n'est plus utilisé à ce jour. Seul un des logements est actuellement occupé par un agent communal affecté au Département Enseignement et plus particulièrement au groupe scolaire Jean Henri Fabre.

Les études de faisabilité ont permis d'envisager sur ce site :

- la réalisation de 5 logements conventionnés très sociaux,
- Le déplacement de l'antenne d'accueil de jour départemental actuellement située dans d'autres locaux sur Avignon,

La réalisation de ce projet se concrétise par :

- d'un côté, la régularisation d'un bail à réhabilitation, objet des présentes, pour la partie logements,
- d'un autre côté, la régularisation d'un bail emphytéotique pour la partie accueil de jour, dont la signature intervient concomitamment aux présentes.

Le BAILLEUR a proposé ce bien dans son état pour permettre d'accompagner le projet RHESO.

Le **PRENEUR** a qualité pour prendre cet immeuble à bail à réhabilitation conformément aux articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Constructions projetées

Le PRENEUR se propose de réaliser les travaux de réhabilitation de 5 logements composant l'immeuble.

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montrant leur future consistance.

Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un descriptif sommaire devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le PRENEUR avec ses fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Ce descriptif sommaire des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par SOLIHA PROVENCE, et est annexé aux présentes.

Le coût prévisionnel des travaux TTC est fixé par le PRENEUR à la somme de CINQ CENT MILLE NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (500 971,00 EUR)

Le coût prévisionnel d'opération TTC est fixé par le PRENEUR à la somme de SIX CENT MILLE CENT VINGT-DEUX EUROS (600 122,00 EUR).

Par suite, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail à réhabilitation qu'ils viennent de conclure entre eux.

Les parties ont conclu un acte contenant constatation de réalisation des conditions suspensives d'un bail à réhabilitation, par Maître Laura VALLI, Notaire à AVIGNON (Vaucluse), le 25 novembre 2022, concernant le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A AVIGNON (VAUCLUSE) 84000 165 Avenue de Tarascon,
Un immeuble dans un mauvais état élevé de deux étages sur rez-de-chaussée,

• Volume n° 102 :

Volume à usage d'habitation

| Volume N° | Sous-volume n° | Points du périmètre | Superficie de la base du volume (m ²) | Altitude inférieure (m) | Altitude supérieure (m) |
|-----------|----------------|---------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| 102 | 102a | 9 | 84 | Sans limitation | 23.08 |
| | | 10 | | | |
| | | 11 | | | |
| | | 12 | | | |
| | | 13 | | | |
| | | 14 | | | |
| | | 15 | | | |
| | 16 | | | | |
| | 102b | 1 | 168 | 23.08 | Sans limitation |
| | | 2 | | | |
| 3 | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|----|--|--|--|
| | | 4 | | | |
| | | 5 | | | |
| | | 6 | | | |
| | | 7 | | | |
| | | 8 | | | |
| | | 9 | | | |
| | | 16 | | | |
| | | 15 | | | |
| | | 14 | | | |

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|----------------|------------------|
| HN | 651 | AV DE TARASCON | 00 ha 01 a 68 ca |

Tel que le **BIEN** existe, sans aucune exception, ni réserve, avec tous les ouvrages pouvant exister dans chaque fraction de volume, et le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements notamment des locaux à usage professionnel ou commercial, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives en la matière, et dans les conditions contenues tant dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, SERVITUDES GENERALES ET SPECIALES, que dans tous modificatifs ultérieurs, ou éventuellement dans les actes de vente de ce VOLUME.

Rappel de division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section HN numéro 598 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de cinq ares un centiare (00ha 05a 01ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

La parcelle objet des présentes cadastrée section HN numéro 651-

Le **BAILLEUR** conserve la propriété de :

La parcelle désormais cadastrée section HN numéro 650 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de dix-huit centiares (00ha 00a 18ca),

La parcelle désormais cadastrée section HN numéro 652 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de deux ares vingt-neuf centiares (00ha 02a 29ca),

La parcelle désormais cadastrée section HN numéro 653 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de soixante-trois centiares (00ha 00a 63ca),

La parcelle désormais cadastrée section HN numéro 654 lieudit 165 AV DE TARASCON pour une contenance de vingt-trois centiares (00ha 00a 23ca),

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet de géomètres experts situé à CAVAILLON (84300) 28, Avenue des Arcoules Immeuble « La Tramontane » 84301 CAVAILLON CEDEX 1, le 22 mai 2019 sous le numéro 8689P, publié au Service de la Publicité Foncière de AVIGNON 1 le 10 décembre 2019, Volume 2019P Numéro 9535.

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent COMBETTES notaire à AVIGNON ce jour, en cours de publication au service de la publicité foncière de AVIGNON 2.

Aux termes de cet acte il a été procédé à une division tridimensionnelle en DEUX (2) volumes, délimités par des cotes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise des parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

AVENANT

Compte tenu de la défaillance de l'association RHESO, qui aurait dû intégrer le site depuis le mois de juin 2024 et qui ne dispose plus des moyens financiers pour honorer le projet, les parties conviennent de modifier les clauses suivantes :

AU PARAGRAPHE : « REGIME DES LOCATIONS CONSENTIES PAR LE PRENEUR »

AU LIEU DE LIRE :

« Le preneur pourra, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 252.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, louer à usage d'habitation, dans les conditions ci- après convenues, l'immeuble objet du présent bail.

Modalités d'application

Durant le cours du présent bail, le preneur pourra procéder à la location, mais exclusivement à usage d'habitation, des locaux réhabilités à une ou des personnes, ou à une association agréée.

Ces locations seront consenties, exclusivement par l'association RHESO afin de reloger en priorité les habitants de ladite commune, pour autant que ceux-ci répondent aux critères de ressources du logement conventionné très social, le tout conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables lors de leur conclusion.

Toutefois, si cette association était amenée à disparaître ou à être défaillante, le PRENEUR s'engage à attribuer ces logements à une association poursuivant la même finalité que celle de l'Association RHESO, dans les plus brefs délais, sous réserve de la validation du choix de cette nouvelle association par le BAILLEUR.

Sort des occupants en fin de bail

A l'issue du bail, le BAILLEUR récupèrera le bien libre de toute occupation de personne et de bien. La Ville n'aura pas l'obligation d'accompagner la recherche de nouveaux bureaux pour accueil de jour des femmes victimes de violences conjugales. L'association RHESO ou tout autre association venant à se substituer, assurera cette mission. »

IL Y A LIEU DE LIRE :

« « Le preneur pourra, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 252.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, louer à usage d'habitation, dans les conditions ci- après convenues, l'immeuble objet du présent bail.

Modalités d'application

Durant le cours du présent bail, le preneur pourra procéder à la location, mais exclusivement à usage d'habitation, des locaux réhabilités à une ou des personnes, ou à une association agréée.

Ces locations seront consenties, à toutes associations porteuses d'un projet d'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité, permettant de reloger en priorité les habitants de ladite commune, pour autant que ceux-ci répondent aux critères de ressources du logement conventionné très social, le tout conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables lors de

leur conclusion. Suite à la défaillance de l'association RESHO, le choix de la nouvelle association porteuse est : l'association Le REFUGE.

Toutefois, si l'association choisie était amenée à disparaître ou à être défaillante, le PRENEUR s'engage à attribuer ces logements à **toutes associations porteuses de projet d'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité**, dans les plus brefs délais, sous réserve de la validation du choix de cette nouvelle association par le BAILLEUR.

Sort des occupants en fin de bail

A l'issue du bail, le BAILLEUR récupèrera le bien libre de toute occupation de personne et de bien. La Ville n'aura pas l'obligation d'accompagner la recherche de nouveaux bureaux pour accueil de jour **les personnes en situation de vulnérabilité**.

L'association porteuse du projet devra assurer cette mission ».

AU PARAGRAPHE : « ENGAGEMENT DE CONSERVER L'IMMEUBLE EN BON ETAT»

AU LIEU DE LIRE :

« D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS

Le preneur s'engage encore, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 252.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à conserver l'immeuble en bon état d'entretien.

1) Portée de l'engagement

Le preneur sera tenu de conserver l'immeuble réhabilité en bon état d'entretien comme le prévoit l'article L 252.1 du Code et de la Construction et de l'Habitation. Il sera également tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location ou d'occupation comme le prévoit l'article L 252-4 du CCH sauf pour les contrats en cours que la ville devra mener jusqu'à leur terme, conformément à ce qui est indiqué au paragraphe « Sort des occupants en fin de bail » ci-dessus.

La Ville n'aura pas d'obligation de les renouveler et d'accompagner les occupants dans la recherche d'un nouveau logement. L'Association RHESO, ou toute association venant à se substituer, assurera cette mission. (...) »

IL Y A LIEU DE LIRE :

« D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS

Le preneur s'engage encore, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 252.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à conserver l'immeuble en bon état d'entretien.

1) Portée de l'engagement

Le preneur sera tenu de conserver l'immeuble réhabilité en bon état d'entretien comme le prévoit l'article L 252.1 du Code et de la Construction et de l'Habitation. Il sera également tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location ou d'occupation comme le prévoit l'article L 252-4 du CCH sauf pour les contrats en cours que la ville devra mener jusqu'à leur terme, conformément à ce qui est indiqué au paragraphe « Sort des occupants en fin de bail » ci-dessus.

La Ville n'aura pas d'obligation de les renouveler et d'accompagner les occupants dans la recherche d'un nouveau logement. **L'association porteuse du projet devra assurer cette mission** (...) »

AU PARAGRAPHE : « AUTRE CHARGES ET CONDITIONS»

AU LIEU DE LIRE :

« A titre de condition essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté avec le PRENEUR, le PRENEUR s'engage à donner les logements en location/gestion exclusivement à l'association RhésO, pour répondre aux besoins de leur projet social des femmes victimes de violence.

Toutefois, si cette association était amenée à être défaillante, le PRENEUR s'engage à attribuer ces logements à une association poursuivant la même finalité que celle de l'association RHESO, à savoir l'accueil de femmes faisant l'objet de violences conjugales. Les parties s'engagent à se concerter pour retenir l'association qui poursuivra cet objectif.

Le cas échéant, SOLIHA Provence pourra exercer cette action.

Le preneur veillera à ce que les candidats proposés respectent les critères d'éligibilité du logement social et demandera à l'association gestionnaire RHESO ou son substitué de lui fournir les documents justificatifs.

La Ville d'Avignon bénéficiera d'un droit prioritaire d'attribution d'un logement si une personne remplissant les conditions d'éligibilité se présentait à celle-ci. Pour cela la ville devra soumettre à l'association gestionnaire plusieurs candidats. Cette dernière sera seule responsable de l'attribution des logements. Le preneur ne pouvant être mis en cause dans le refus d'un candidat. Le preneur demandera au gestionnaire de vérifier l'éligibilité au logement très social des candidats et de lui fournir les justificatifs de ressources ».

IL Y A LIEU DE LIRE :

« A titre de condition essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté avec le PRENEUR, le PRENEUR s'engage à donner les logements en location/gestion exclusivement à l'association RhésO, pour répondre aux besoins de leur projet social des femmes victimes de violence.

Toutefois, si cette association était amenée à être défaillante, le PRENEUR s'engage à attribuer ces logements à toutes associations porteuses de projet d'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité.

A cet égard, l'attribution de l'immeuble pourra être faite à tout type de structure dont l'objet associatif pourrait-être :

- **Soit l'accompagnement social des publics en difficultés,**
- **Soit la lutte contre l'isolement des personnes en situation de fragilité social, économique ou de santé,**
- **Soit les violences faites aux personnes.**

Les parties s'engagent à se concerter pour retenir l'association qui poursuivra cet objectif.

Le cas échéant, SOLIHA Provence pourra exercer cette action.

Le preneur veillera à ce que les candidats proposés respectent les critères d'éligibilité du logement social et demandera à l'association gestionnaire de lui fournir les documents justificatifs.

La Ville d'Avignon bénéficiera d'un droit prioritaire d'attribution d'un logement si une personne remplissant les conditions d'éligibilité se présentait à celle-ci. Pour cela la ville devra soumettre à l'association gestionnaire plusieurs candidats. Cette dernière sera seule responsable de l'attribution des logements. Le preneur ne pouvant être mis en cause dans le refus d'un candidat. Le preneur demandera au gestionnaire de vérifier l'éligibilité au logement très social des candidats et de lui fournir les justificatifs de ressources ».

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial sont maintenues sans aucune modification.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le bailleur.

CONCLUSION DE L'AVENANT

Les parties déclarent que les stipulations de cet avenant ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent avenant et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Loi Informatique et Libertés : Conformément à l'article 32 de la loi du 6 janvier 1978, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification de ses données auprès de l'Office Notarial par courriel : emmanuel.ollivier@notaires.fr.

Archivage : Les parties sont informées de l'utilité de conserver tous documents et pièces comptables qu'elles pourraient juger utiles pour leur dossier, les minutes étant conservées en l'Etude ou au Minutier Central des Notaires (MICEN) pendant une période d'au moins 100 ans, les dossiers et les pièces comptables n'étant conservés que 10 ans suivant la signature de l'acte.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.