

**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° 24-0144 en date du ,

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

Et

L'Association des Taxis-Radio Avignonnais (ATRA) dont le siège social est situé 1 allées de l'Oulle - 84000 AVIGNON et enregistrée au Registre National des Associations sous le n° W842000428, représentée par **Monsieur Virgile SENNEGON**, en sa qualité de **Président** en exercice, dûment habilité à signer les présentes,

**Ci-après dénommé « 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,
Vu la Délibération n° 12 du Conseil Municipal du 30 novembre 2024 fixant la redevance pour la mise à disposition d'un local du Domaine Public Communal situé au n°1 des allées de l'Oulle à Avignon,

PRÉAMBULE

Depuis plusieurs années, l'Association des Taxis-Radio Avignonnais occupe le local communal situé dans la tourelle Est de la Porte de la République.

Ce site, partie intégrante des remparts et face à la gare centre d'Avignon, a connu de nombreuses évolutions au cours des dernières années et notamment le nouvel aménagement du parvis de la gare.
De plus, la ville entend reprendre la pleine maîtrise de ses locaux pour préparer la réhabilitation de la rue de République.

La convention arrivée à échéance en janvier 2024 n'a pas été reconduite et la ville a proposé un autre local à l'association pour lui permettre de mener à bien ses actions sur le territoire de la commune.
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 SUIV

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 a pour objet de déterminer les conditions d'occupation du local communal des allées de l'Oulle pour permettre la réalisation de son projet associatif et la mise en œuvre des activités telles que prévues par ses statuts.

Aucune autre activité n'est autorisée dans les locaux mis à disposition.

Article 2 – Désignation des locaux

La Ville attribue au preneur, à titre précaire et révocable, pour exercer l'activité statutaire de l'association, les locaux situés au **1 allées de l'Oulle – 84000 AVIGNON**, propriété de la commune d'Avignon.

Les locaux d'une superficie de **47 m²** comprennent (cf. Annexe 1) :

- 1 salle de 34 m²
- 1 borne d'accueil de 7 m²
- Sanitaires et dégagement

Réf. : J02001 – J02013

L'occupant bénéficie également de 4 emplacements matérialisés pour le stationnement de véhicules à proximité du local qu'il doit respecter pour ne pas interférer avec les autres usagers et générer de dysfonctionnements.

Les places de stationnement réservées à l'usage du bénéficiaire ne feront l'objet d'aucune tarification complémentaire, mais demeureront soumises à la réglementation spécifique au parking des allées de l'Oulle (durée maximale de stationnement limitée à 12h notamment.).

En cas d'occupation induite des emplacements de stationnement mis à disposition, l'occupant aura la faculté de saisir la police municipale qui pourra procéder à une verbalisation voire une mise en fourrière, mais il ne pourra cependant pas se prévaloir d'un trouble commercial ouvrant droit à indemnisation de la part de la Commune.

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie à compter du **1^{er} janvier 2025**, 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

La mise à disposition est consentie moyennant **une redevance annuelle de 5 000 € (CINQ MILLE EUROS)**, hors charges et hors taxes.

En vertu de l'article 2125-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public par le bénéficiaire d'une autorisation est payable d'avance et annuellement.

Les titres de seront émis trimestriellement et seront payables auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7^{ème} Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

5.2 – Dépôt de garantie

Le preneur doit verser à la Ville un dépôt de garantie d'un montant de 500 € (CINQ CENT EUROS), au titre de garantie d'exécution de toutes les clauses de la présente convention.

Paraphes

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.

5.3 – Charges

Le preneur fera son affaire personnelle du chauffage des locaux et des contrats d'abonnement d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'Internet et 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 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.

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.

En particulier, l'occupant doit prendre les mesures nécessaires pour se prémunir du risque inondation auquel le local est exposé compte tenu de son emplacement (Cf. article 14 et annexe 3).

La Ville ne pourrait être tenu responsable des dommages causés aux biens de l'occupant.

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 preneur lors de l'état des lieux entrant, 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 – Sécurité

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

Une attention toute particulière doit être apportée à la situation du local et à son exposition au risque inondation. L'occupant doit prendre les mesures de prévention nécessaires pour assurer la sécurité des usagers et la protection des biens lui appartenant.

Il s'engage à respecter toutes les consignes de sécurité mise en œuvre par les services de la Ville ou tout autre autorités et à prendre les mesures préventives.

Article 8 – 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.

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.

Paraphes

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 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 9 – Travaux, entretien et 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 10 – Etat des lieux

Un état des lieux « entrant » est dressé lors de la prise de possession des lieux.

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 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 11 – Vie de la convention

Paraphes

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

Le service référent est le Département Attractivité du Territoire : margot.techec@mairie-avignon.com

Article 12 – 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 13 – Clause résolutoire

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

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 Taxis-Radio Avignonnnais** 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 14 – 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 15 – 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 16 – 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.

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

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 17 – 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 l'ARTA,

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

Le Président,
Virgile SENNEGON

Le Conseiller Municipal,
Joël PEYRE

ANNEXES :

N° 1 : Plans

N° 2 : Attestation d'assurance

N° 3 : ERRIAL

