

17 JUIN 2025

N° CTR25010007

**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 23 juillet 2020, et spécialement habilité en vertu de la décision n°25-0040 en date du 05 juin 2025,

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

Et

L'Association de Gestion de la MAISON POUR TOUS MONFLEURY, dont le siège social est situé 2 Rue Marie-Madeine - 84000 AVIGNON, représentée par **Madame Jacqueline BATTINI** en sa qualité de Présidente en exercice, habilitée à signer les présentes,

**Ci-après dénommée « L'occupant »,
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 précédente convention d'occupation précaire n° SO20190001046 du 11 mars 2020,
Vu l'avenant n°6 à la convention d'objectifs adoptée le 24 février 2024 entre la Ville d'Avignon et l'association Gestion MPT Monfleury,

PRÉAMBULE

Avec la volonté d'ouvrir l'école sur la ville et aux familles, un Lieu d'Accueil Enfants/Parents (LAEP) disposant d'une entrée indépendante a vu le jour lors de la réhabilitation du groupe scolaire Louis Gros. Il s'agit d'un lieu de rencontre et d'échanges qui s'adresse aux familles et à leurs enfants âgés de 0 à 6 ans. Un espace convivial et ludique qui permet de partager un moment privilégié avec son enfant et d'avoir des temps d'échanges avec d'autres parents autour d'activités d'éveil, de lecture ou de jeu.

Dans sa volonté de soutenir, dans le domaine du développement social, culturel et sportif, les structures d'animation de la vie sociale, la Ville met à disposition de l'Association de Gestion de la MAISON POUR TOUS MONFLEURY des locaux, situés au sein de l'école Louis Gros, 46 impasse Monplaisir, à AVIGNON, pour la gestion d'un LAEP.

Il convient donc 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.

L'occupant aura obligation de notifier, par écrit au service compétent, toutes modifications dans la composition et les attributions du bureau de l'Association de Gestion de la MAISON POUR TOUS MONFLEURY 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.

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20250605-ASS-D198-2025-AR
Date de télétransmission : 16/07/2025
Date de réception préfecture : 16/07/2025

17 JUIN 2025

Article 1^{er} – Objet de la convention

L'occupant ne pourra occuper ce local que pour assurer l'activité exclusivement prévue, à savoir un Lieu d'Accueil Enfants Parents, lieu d'échange et de rencontre pour les enfants de 0 à 6 ans et leurs parents.
Aucune autre activité n'est autorisée dans les locaux.

Article 2 - Désignation des locaux

La Ville renouvelle à l'association, à titre précaire et révocable, pour exercer l'activité de LAEP, les locaux communaux situés au sein du groupe scolaire Louis Gros sis à Avignon 46 impasse Monplaisir, d'une surface de 112 m², propriété de la Commune d'AVIGNON (réf. Cadastrale IY n°277 d'une superficie de 9 470 m²), comprenant :

- Un bureau de 12 m²
- Une salle « non marcheur » de 20 m²
- Un WC enfant
- Un WC
- Une salle d'activité de 66 m²
- Un espace de rangement
- Un local à ménage
- Un local poussettes

Ainsi qu'une cour clôturée, sécurisée et indépendante.

Réf G02015 - P04047

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie à compter de la date de fin de la précédente convention, **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.

Cependant, la Ville autorise le preneur à accueillir les activités du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) pour y installer un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) 1 jour et demi par semaine qui sera à définir librement entre le preneur et le CCAS.

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, est de **10 752 € (dix mille sept cent cinquante-deux euros)**.

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. Au même titre que les subventions accordées en numéraire, ces attributions sont soumises à conditions : L'occupant doit informer la Direction de la Vie Participative¹ de la Ville du montant de cette contribution et a l'obligation de valoriser dans ses comptes la mise à disposition des locaux par la Ville basée sur la valeur locative.

5.2 – Dépôt de garantie

L'occupant doit verser à la Ville un **dépôt de garantie d'un montant de 896 €** (huit cent quatre-vingt-seize euros), au titre de garantie d'exécution de toutes les clauses de la présente convention.

¹ vie.participative@mairie-avignon.com

1 - JUNI 2025

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

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

Cependant, devant l'augmentation significative des charges de fonctionnement mais aussi dans une démarche citoyenne et de responsabilisation, la Ville demande une participation forfaitaire par l'occupant, au prorata des surfaces occupées (hors stockage et espaces mutualisés), fixée à 8 €/m²/an à la date de signature.

Pour cette attribution, le montant annuel s'élève à 896 € (huit cent quatre-vingt-seize euros) (8 € x 112 m²), soit 224€ trimestre.

Les titres de recettes sont payables auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7ème Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

Toutefois, la participation financière aux charges de fonctionnement peut être revue à la hausse, dans le cas d'augmentation significative des tarifs ou des consommations d'énergie et de fluides. Dans cette éventualité, l'occupant en sera informé par simple courrier.

L'occupant fait son affaire personnelle des contrats et abonnements de téléphone et d'internet, ainsi que de tous frais inhérents.

5.4 – Impôts et taxes

L'occupant 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

L'occupant 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.

L'occupant 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 (cf. annexe 3 fiche réflexe sinistre) et d'informer la Ville (cf. art 11).

La police d'assurance et la justification du paiement des primes d'assurances est transmise par l'occupant lors de l'état des lieux entrant, (*annexe 2*) puis chaque année au Service Administration et Prospective Immobilière. 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.

Paraphes

17 JUIN 2025

Article 7 - Classification de l'établissement

Le LAEP fait partie de l'Etablissement Recevant du Public (ERP) constitué par l'école élémentaire, le centre médico scolaire et le LAEP lui-même.

Cet établissement est classé de la manière suivante :

Etablissement du type R2 – Etablissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement avec une activité de type N de la 3ème catégorie.

L'effectif maximal retenu est de 30 personnes pour le public reçu et de 2 personnes pour le personnel soit un total de 32 personnes.

Article 8 – Sécurité

L'occupant reconnaît avoir constaté, avec un représentant de la Ville, l'emplacement des dispositifs d'alarme, de moyens d'extinction, et avoir pris connaissance des itinéraires et des issues de secours.

L'occupant s'engage à respecter et faire respecter toutes les mesures destinées à assurer la sécurité des personnes au sein des locaux. L'occupant doit s'assurer que les contrôles annuels des équipements de sécurité soient bien réalisés.

Article 9 - Conditions générales

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

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

L'occupant 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'occupant 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'occupant 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.

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

L'occupant 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

Le système de chauffage est commun à l'ensemble de l'équipement scolaire. Toutefois, le système permet d'isoler certaines zones. Ainsi, le LAEP peut fonctionner pendant les périodes de vacances scolaires et bénéficier du chauffage.

Le local mis à disposition est équipé d'un système d'intrusion indépendant de celui du groupe scolaire.

Les locaux étant situés au sein d'un établissement scolaire, une attention toute particulière doit être portée au respect de la réglementation s'y appliquant et des consignes de sécurité (accueil de public et personnes extérieures à l'association, stockage de produit dangereux, etc.).

Compte tenu de la gratuité des espaces mis à disposition par la Ville, l'association est tenue de présenter chaque année le compte-rendu d'activité du site et les projets de l'année à venir.

L'occupant s'engage à participer gracieusement à une ou plusieurs manifestations municipales ou associatives de son choix, sur sollicitation de la Ville.

Toute demande de prêt de matériel supplémentaire doit être adressée par courrier à la Ville d'Avignon.

Paraphes



17 JUIN 2025

Article 11 – Travaux – entretien - réparations

L'occupant 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.
L'occupant 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.

L'occupant 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.
L'occupant 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, l'occupant 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 de l'occupant (cf. annexe 4 « qui répare, qui entretien »)

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 l'occupant 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

Un état des lieux « entrant » avait été dressé lors de la prise de possession des lieux, au 08.01.2020
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.

L'occupant 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 à l'occupant, comme dans celle où l'occupant 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 de l'occupant.

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, l'occupant est invité à écrire à l'adresse mail suivante : contact.immo@mairie-avignon.com

La Mairie Annexe référente est celle du quartier OUEST : mairie.annexe.ouest@mairie-avignon.com

Article 14 - Renouvellement de la convention

Au terme de la convention, l'occupant 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

En cas de dénonciation par anticipation, l'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Paraphes

17 JUIN 2025

L'occupant 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 l'occupant 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 de gestion de la Maison Pour Tous Monfleury** ou d'arrêt de l'activité de LAEP 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 l'occupant. 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, l'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

Article 16 - Etat des risques et pollutions²

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 5).

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.

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

² <https://www.vaucluse.gouv.fr/ppri-rhone-avignon-le-pontet-sorgues-a12928.html>

17 JUN 25

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 **17 JUN 2025**

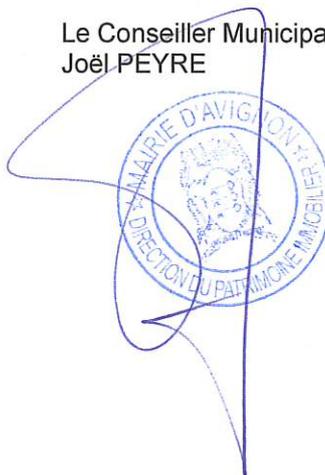
L'occupant,



La Présidente
Jacqueline BATTINI

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

Le Conseiller Municipal,
Joël PEYRE



ANNEXES :

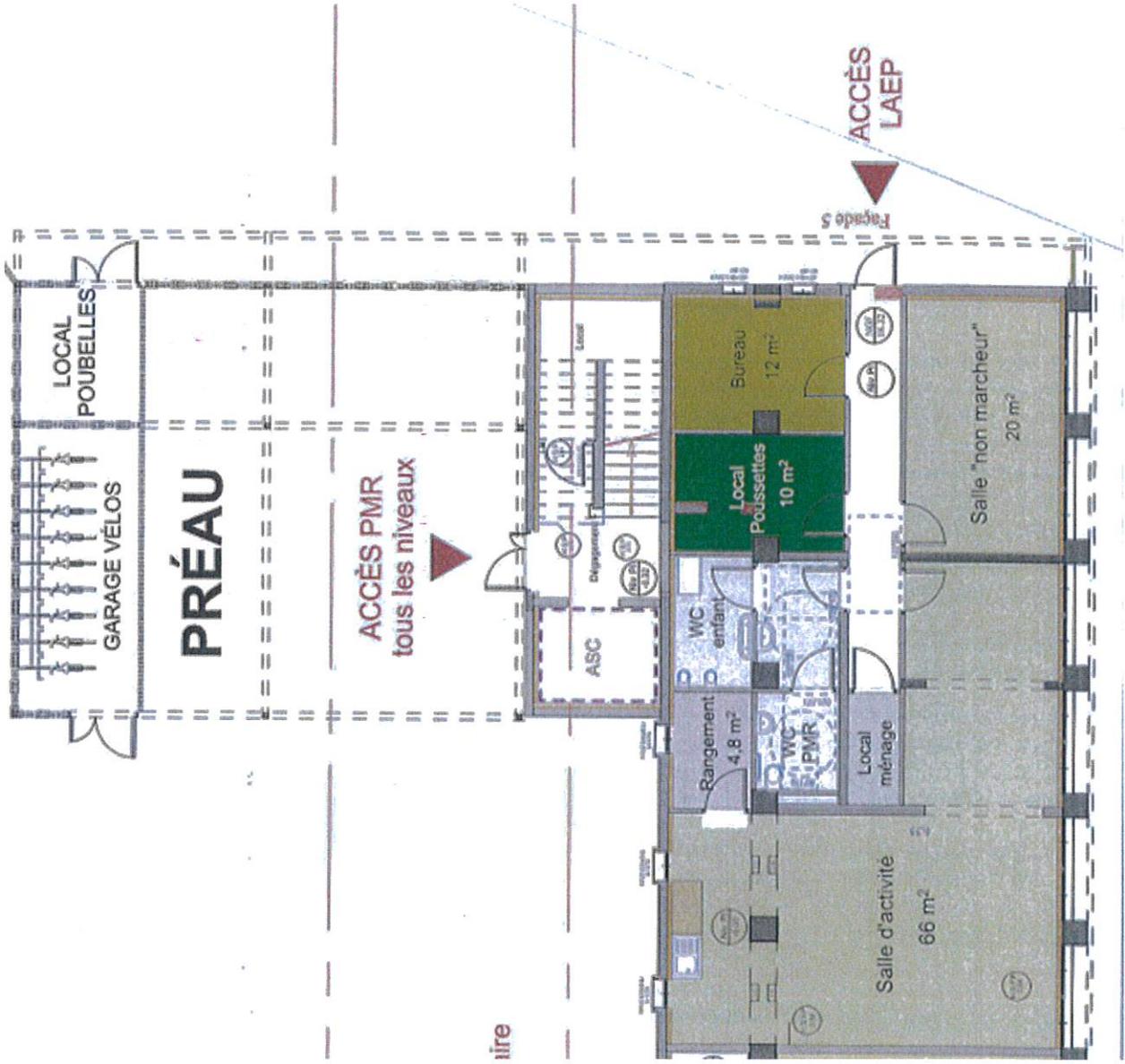
- N° 1 : Plans
- N° 2 : Attestation d'assurance
- N° 3 : Fiche réflexe sinistre
- N° 4 : Guide des réparations « Qui répare qui entretien »
- N° 5 : ERRIAL

Paraphes



17 JUIN 2025

Annexe 1



Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20250605-ASS-D198-2025-AR
Date de télétransmission : 16/07/2025
Date de réception préfecture : 16/07/2025