

**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° 25-0052 en date du

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

**Et**

**Monsieur ALHAJ Mahmoud** né le 17 août 1990 à Khan Younis (Palestine) de nationalité palestinienne, actuellement hébergé au domicile de Madame SAIDI Imane, situé à 37Q rue Buffon 84000 Avignon,

**Ci-après dénommé « L'occupant »,  
D'autre part,**

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 et notamment l'article L2221-1

**PRÉAMBULE**

La Ville d'Avignon, soucieuse de participer au devoir de solidarité avec les populations meurtries par les conflits armés, a fait au mieux de ses possibilités pour accueillir, en urgence, et dans les meilleures conditions, une famille réfugiée gazaouie, afin de lui offrir un **refuge temporaire**, le temps de permettre à la famille de trouver une solution de logement pérenne.

Suite à une visite effectuée par les services de la Ville, Monsieur ALHAJ a confirmé son accord pour occuper le logement composé des deux appartements situés au 2<sup>ème</sup> étage du 36 avenue du Moulin de notre Dame – 84000 AVIGNON.

Des travaux ont été entrepris par la Ville afin de permettre l'accueil de Monsieur ALHAJ et de sa famille dans un logement adapté.

**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.

La présente convention est strictement passée avec Monsieur ALHAJ.

**Article 1<sup>er</sup> - Objet de la convention**

La Ville met à disposition de Monsieur ALHAJ, son épouse et ses trois enfants, un local communal permettant son hébergement d'urgence.  
(copies des pièces d'identités cf. Annexe 2).

**Article 2 - Désignation du logement**

La Ville attribue, à titre **précaire et révoquant**, le logement composé des deux appartements situés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble communal 36 avenue du Moulin de notre Dame – 84000 AVIGNON, d'une surface totale de 87m<sup>2</sup>, propriété, de la commune d'Avignon, comprenant :

Une première salle de séjour, une cuisine - salle à manger, une seconde cuisine, deux chambres, deux salles de bains et deux WC indépendants. (cf. Annexe 1)

**Réf. : P02005 / P04017 + R11015D**  
**Réf. cadastrale HO574**

### **Article 3 - Durée**

Cette mise à disposition est consentie à compter de la signature de la convention, pour une durée d'un an, renouvelable deux fois.

### **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 - Loyer**

Cette mise à disposition est consentie moyennant un **loyer mensuel d'un montant de 500 € (Cinq cents euros)**.

Les titres de recettes seront émis à terme à échoir, mensuellement et seront payables d'avance auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7ème Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

#### **5.2 - Dépôt de garantie**

L'occupant doit verser à la Ville un dépôt de garantie d'un montant de **500 € (Cinq cents euros)** au titre de garantie d'exécution de toutes les clauses de la présente convention.

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

Il sera restitué à l'occupant 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**

L'occupant 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.

L'occupant s'engage à faire contrôler annuellement la chaudière par un professionnel agréé, à ses frais, dont il devra transmettre l'attestation de visite à la Direction du Patrimoine Immobilier.

#### **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.

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 occasionnées aux biens leur appartenant.

**👉 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 12).**

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 4) puis chaque année à la Direction du Patrimoine Immobilier.

Paraphes

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 - Conditions générales**

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

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 souffrira sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes, même si les travaux excèdent 21 jours.

### **Article 8 - Conditions particulières**

Le stationnement est interdit sur le parvis.

### **Article 9 - Travaux**

#### **9.1 Travaux : par la Ville**

La Ville a réalisé des travaux d'aménagement afin de permettre d'accueillir l'occupant dans les meilleures conditions : Création d'une entrée unique (cloison + escalier), mise en conformité électrique, pose de revêtement de sol dans la cuisine de l'appartement de gauche, remplacement d'une vitre, etc.

**La Ville assure uniquement les travaux de remplacement liés à la vétusté sur le clos et le couvert.**

L'occupant souffrira sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes, même si les travaux excèdent 21 jours.

#### **9.2 Travaux : par l'occupant**

Il est interdit à l'occupant de modifier les installations électriques, de chauffage et plomberie des locaux, de modifier la distribution des espaces, percer les murs ou cloisons, 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.

### **Article 10 - Entretien & réparations**

**L'ensemble des travaux d'entretien et de réparations est à la charge de l'occupant.**

*(cf annexe 5 : Guide des réparations « Qui répare qui entretien »)*

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.

### **Article 11 - 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 du Patrimoine Immobilier.

L'occupant s'engage à notifier au service compétent son intention de libérer le logement un mois à l'avance, afin de convenir d'une date de visite du logement pour l'établissement d'un état des lieux « sortie » et de la remise des clefs.

Paraphes

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, sans l'accord écrit de la Ville.

Enfin, 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.

### **Article 12 - 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](mailto:contact.immo@mairie-avignon.com)

### **Article 13 - Clause résolutoire**

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

L'occupant s'engage à notifier au Service compétent son intention de libérer le logement, un mois à l'avance, afin de convenir d'une date de visite du logement 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.

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 de trois 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.

Dans tous les cas de résiliation, l'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque. Cependant, l'occupant restera redevable du loyer dû au prorata des jours d'occupation des lieux.

### **Article 14 - Etat des risques et pollutions<sup>1</sup>**

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 6).

### **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 du logement mis à disposition.

<sup>1</sup> <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](http://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

L'occupant,

La Ville d'Avignon,  
Pour le Maire, par délégation,  
Le Conseiller Municipal,

Mahmoud ALHAJ

Joël PEYRE

**ANNEXES :**

N° 1 : Plan

N° 2 : Copies des pièces d'identités

N° 3 : Fiche réflexe sinistre

N° 4 : Attestation d'assurance

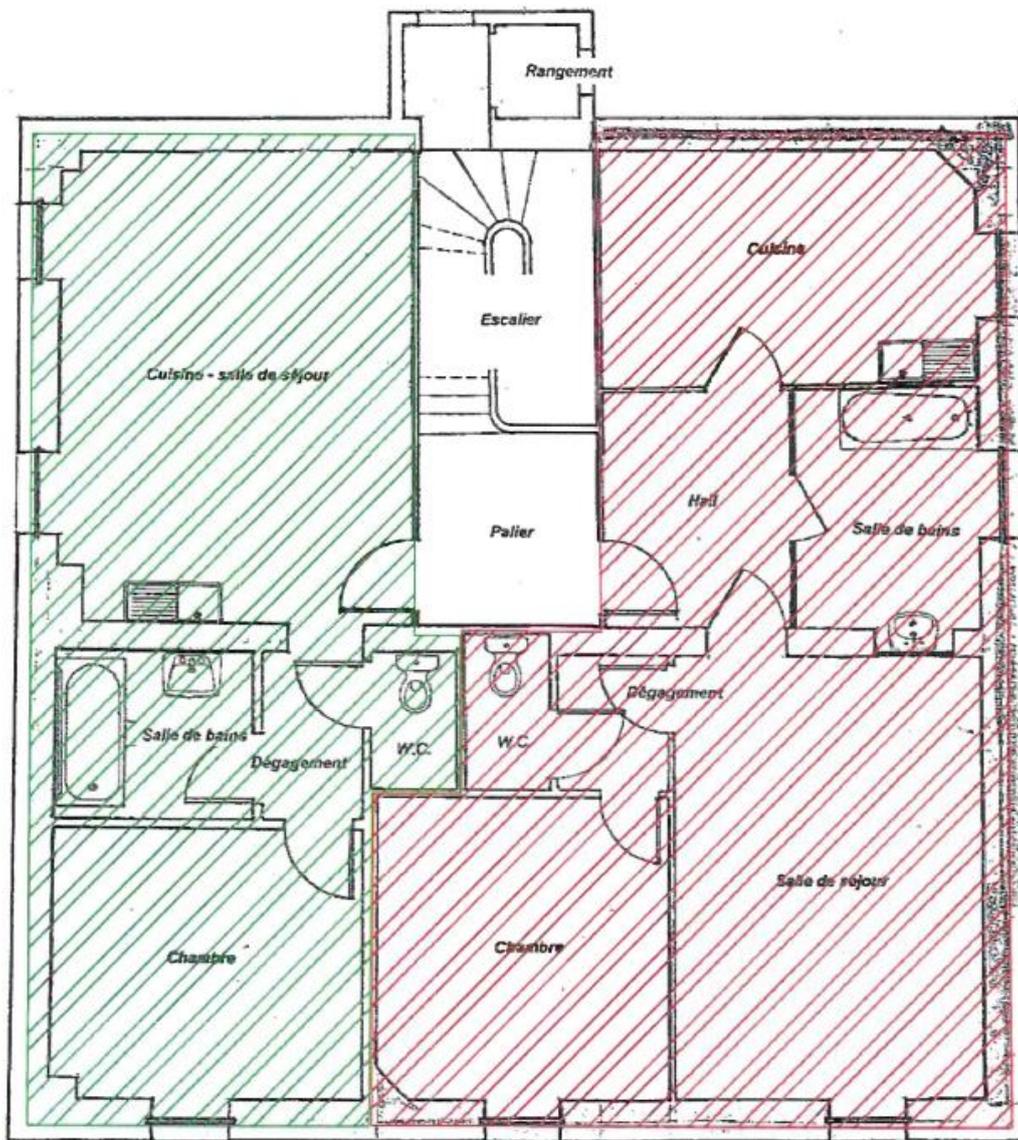
N° 5 : Guide des réparations « Qui répare qui entretien »

N° 6 : ERRIAL

Paraphes

Annexe 1

**PLAN D'OCCUPATION DES LOCAUX**  
**IMMEUBLE 36 AVENUE DU MOULIN NOTRE DAME – P02005**



2<sup>ème</sup> étage