

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DE LOCAUX
AU SEIN D'EQUIPEMENTS SPORTIFS MUNICIPAUX**

Entre

La Ville d'Avignon représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire**, agissant en cette qualité et en vertu de la Décision n° 25-0053 en date du

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

Et

L'association JEUNES CANOE KAYAK AVIGNONNAIS dont le siège social est situé Salle « Nautica » chemin des Tennis - 84000 AVIGNON, enregistrée au Registre National des Associations sous le numéro W842001981, représentée par **Monsieur Olivier MARQUET**, en sa qualité de **Co-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 L2122-22 alinéa 5,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2144-3,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020, donnant délégation au Maire,
Vu l'Arrêté du Maire en date du 19 août 2020 donnant délégation à Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal,

PRÉAMBULE

La Ville d'Avignon est gestionnaire des équipements sportifs municipaux dans lesquels peuvent évoluer les associations sportives. Ces mises à disposition sont réalisées par le Département des Sports et Loisirs. Les clubs sportifs associatifs, par leur activité, participent à une mission d'intérêt général favorable aux avignonnaises et avignonnais et contribuent au rayonnement de la Ville. Pour répondre au mieux aux besoins et attentes de ces clubs, la Ville attribue également des locaux au sein de ses installations pour leur permettre d'évoluer dans des conditions optimales.

Depuis plusieurs années, l'association utilise des locaux communaux de la salle dite « Nautica » sur l'Île Piot. La précédente convention SP2016000727 étant arrivée à échéance, l'association a sollicité l'accord de la Ville pour le renouvellement de cette attribution nécessaire à la mise en œuvre de ses activités.

La Ville a réservé une suite favorable à sa demande et 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.

La présente convention est strictement passée avec les Co-Présidents des Jeunes Canoë Kayak Avignonnais et conformément aux statuts de celle-ci.

En conséquence et de convention expresse entre les parties comme constituant la condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle elles n'auraient pas été conclues, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention définit les engagements de la Ville et de l'association Jeunes Canoë Kayak Avignonnais pour l'utilisation de locaux communaux sis chemin des Tennis à Avignon pour permettre à l'association la pratique sportive du Sports, activités de plein air / Aviron, canoë kayak (aviron, rafting, canoë kayak, joutes) conformément à ses statuts.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local mise à disposition.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville attribue au Preneur, à titre précaire et révocable, pour les activités définies à l'article 1^{er}, des locaux situés **chemin des Tennis - 84000 AVIGNON**, d'une surface de **677 m²**, propriété de la Commune d'Avignon.

Les locaux comprennent (Cf. annexe 1) :

- 1 local de 292 m² avec vestiaires, bureau et mezzanine
- 1 local de 335 m²

N/Réf. : P05084-01 (Code parcelle AC-336 et AC-325)

ARTICLE 3 – DUREE

La présente convention conclue à titre précaire et révocable est consentie au Preneur à **compter de l'échéance de la précédente convention et pour une durée d'un an renouvelable**, par tacite reconduction, sans toutefois que la durée ne puisse excéder 6 ans.

Elle pourra être éventuellement renouvelée, au-delà de cette durée, qu'après **demande expresse du Preneur au moins trois (3) mois avant le terme**.

A défaut, le site sera considéré comme libre à l'échéance et susceptible d'être réaffecté pour d'autres besoins de la Ville.

ARTICLE 4 – SOUS-LOCATION, CESSION ET MISE A DISPOSITION

Toute sous-location même temporaire, cession ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est interdite.

Toutefois, l'occupant est autorisé à accueillir le **Comité Vaucluse de la Fédération Française de Canoë-Kayak et Sports de Pagaie (CD84FFCKSP)** pour le stockage de son matériel au sein du local de 335 m².

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES

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 **39 895 € (TRENTE NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE 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 et le Preneur doit notamment :

- **Informé la Direction de la Vie Participative** de la Ville du montant de cette contribution ;
- **Valoriser dans ses comptes** la mise à disposition des locaux par la Ville basée sur la valeur locative des locaux.

5.2 – Dépôt de garantie

Le Preneur a versé 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.

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.

Paraphes



La présente convention est résiliée pour inexécution des conditions précédemment évoquées ou pour toute cause imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis en tout ou partie à la Ville à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

5.3 – Charges

La Ville prendra 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 le Preneur, 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 s'élève à 104 €/an.

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, le Preneur en sera informé par simple courrier.

5.3 - 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 solvable de son choix :

- **Sa responsabilité locative pour les bâtiments (risques locatifs)** ainsi que leurs aménagements notamment contre les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALISME, BRIS DE GLACE objets de la présente convention et attribués par la Ville.
- **Ses propres biens, agencements, mobilier, matériel et marchandises** ou dont il serait détenteur (biens confiés) pour l'ensemble des risques encourus et notamment les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALISME, BRIS DE GLACE, etc.
- **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.

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 (Cf. article 8).

Le Preneur s'engage à justifier chaque année, auprès du Service Administration de l'Immobilier, et à toute réquisition, les polices d'assurance et les justifications du paiement des primes.

Une attestation d'assurance est remise à la signature de la présente convention (Cf. annexe 2).

ARTICLE 6 - ETAT DES LIEUX

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

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, au moins 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.

Paraphes



ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur désigne un correspondant, qui est l'interlocuteur privilégié du Service Municipal des Sports, et précise ses besoins en installations sportives au mois de juin de l'année pour la rentrée scolaire.

Les adhérents du Preneur, utilisant les équipements sportifs, sont sous la seule responsabilité de celui-ci.

Le Preneur entretient en bon état de propreté les locaux mis à disposition et doit restituer en état les équipements sportifs, après chaque utilisation de ses adhérents, et en contrôler les entrées.

Le Preneur a l'obligation de respecter l'ensemble des règlements en vigueur et l'utilisation des locaux s'effectue dans le respect de l'ordre public, de la sécurité, de l'hygiène et des bonnes mœurs.

Le Preneur prend en charge toutes les conséquences liées à la réalisation de ces activités et manifestations au sein de l'équipement. Celles-ci ne peuvent être maintenues si les installations ne sont pas adaptées.

Le Preneur s'engage à utiliser les locaux et le matériel au profit de ses seuls adhérents pour la pratique de l'activité déclarée dans la convention.

Le Preneur doit expressément fournir un double des clés au service référent, afin qu'un représentant de la Ville puisse pénétrer dans les locaux mis à disposition en cas de problème et en l'absence d'un représentant de l'association.

Le Preneur laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que nécessaire, les représentants de la Ville.

ARTICLE 8 – UTILISATION DES LOCAUX

8.1 – Conditions générales

La Ville se réserve le droit d'utiliser l'installation, pour l'organisation d'une manifestation sportive exceptionnelle, sous réserve de respecter un préavis d'un mois et en coordination avec les activités de l'association.

La Ville se réserve le droit de mettre en indisponibilité les équipements sportifs en cas de manifestations sportives exceptionnelles, pour des travaux de sécurité ou la fermeture annuelle nécessaire.

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

8.2 – Conditions particulières

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

Il 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 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 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.

Les locaux mis à disposition étant conformes aux normes en vigueur, il est interdit au Preneur de modifier les installations électriques, de chauffage et de plomberie des locaux, sans le consentement écrit de la Ville. Il ne fera dans les locaux ou sites mis à disposition aucun changement d'ornementation, ni d'embellissements, d'améliorations ou de décors, sans l'autorisation de la Ville.

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.

En outre, l'utilisateur ne procède à aucune modification des installations et n'utilise pas d'équipement d'appoint pour le chauffage.

Le Preneur a à sa charge toutes les autres réparations, y compris l'ensemble des travaux d'entretien, d'aménagement et d'amélioration.¹

¹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>



La Ville assure uniquement les réparations sur le clos et le couvert.

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 répond des dégradations survenues et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux et espaces communs.

En tout état de cause, le Preneur sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

ARTICLE 9 – 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 des Sports et loisirs : service.sports@mairie-avignon.com
- Mairie annexe : mairie.annexe.barthelasse-piot@mairie-avignon.com

ARTICLE 10 – COMMUNICATION DE PIÈCES

Le Preneur devra transmettre à la ville d'Avignon ses statuts, la liste des membres du Bureau de l'association, ainsi que tout justificatif. Elle devra également fournir le nom du représentant légal de l'association.

Tout changement intervenant dans les statuts, modification des membres du bureau et conseil d'administration ou tout autre événement devra impérativement être communiqué à la Ville.

ARTICLE 11 – RESILIATION

Dans l'éventualité où le Preneur ne respecterait pas tout ou partie des obligations mises à sa charge par la présente convention et le règlement intérieur de l'équipement, la Ville pourrait procéder à la résiliation de la convention sur simple dénonciation par lettre recommandée avec accusé réception et préavis d'un (1) mois.

En cas de dissolution ou de cessation des activités de l'association **Jeunes Canoë Kayak Avignonnais**, la résiliation serait immédiate.

Dans le cas où la Ville souhaiterait récupérer l'immeuble pour toute raison d'intérêt général ou ses propres besoins, elle se réserve le droit de résilier unilatéralement la présente par lettre recommandée avec accusé de réception, avec préavis de trois (3) 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 n'est 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 12 - 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 4).

ARTICLE 13 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, doit faire l'objet d'un avenant.

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



ARTICLE 14 – 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.telerecours.fr.

ARTICLE 15 – 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 2 exemplaires, le

Le Preneur,
Pour les JCKA

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

Le Co-Président
Olivier MARQUET

Le Conseiller Municipal
Joël PEYRE

ANNEXES :

- N° 1 : Plans
- N° 2 : Attestation d'assurance
- N° 3 : ERRIAL

