

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DE LOCAUX COMMUNAUX**

CHATEAU DE LA BARBIERE

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire**, agissant en cette qualité et 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° 25-0050 en date du

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

Et

Le C.C.A.S. D'AVIGNON (Centre Communal d'Action Sociale), dont le siège social est situé 4 avenue de Saint-Jean, 84045 AVIGNON Cedex 9, représenté par **Madame Anne-Catherine LEPAGE**, en sa qualité de **Vice-Présidente** en exercice,

**Ci-après dénommé « Le CCAS »,
D'autre part,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2122-1 et suivants,

PRÉAMBULE

CONSIDERANT le bail emphytéotique administratif du 10 décembre 2007 par lequel la Ville a donné à CITADIS le terrain et le bâtiment pour la réalisation d'un ensemble de bureaux destinés à accueillir temporairement les créateurs de jeunes entreprises et pour la mise au norme du restaurant et des salles associatives ;

CONSIDERANT la procédure de liquidation judiciaire de l'association Cecas en charge de la gestion du site et le transfert au CCAS pour la reprise des activités qui a fait l'objet d'une convention d'autorisation d'occupation entre CITADIS et le CCAS ;

CONSIDERANT la résiliation du BEA en date du 31 décembre 2023 redonnant à la Ville la pleine et entière propriété du Château de la Barbrière ;

CONSIDERANT la volonté de la Ville de soutenir le CCAS dans ses interventions dans les domaines de l'accompagnement social, les personnes âgées, et la petite enfance, la Ville a souhaité maintenir le CCAS dans ces locaux pour lui permettre la poursuite de ses activités dans les meilleures conditions ;

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.

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 SUIV

ARTICLE 1^{ER} – OBJET DU CONVENTION

La présente convention définit les engagements de la Ville et du CCAS pour l'utilisation de locaux communaux au Château de la Barbière pour permettre à l'Etablissement Public Communal Administratif la mise en œuvre de ses missions conformément à ses statuts.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville attribue au CCAS, à titre précaire et révocable, pour les activités définies à l'article 1^{er}, des locaux situés au **1 avenue Richelieu – 84000 AVIGNON**, dis « Château de la Barbière », d'une surface totale de **895 m²**, propriété de la Commune d'Avignon.

Le CCAS n'ayant pas l'utilité de la totalité des locaux et dans un souci d'optimisation a proposé à la Ville d'utiliser le plateau du 2^{ème} étage pour ses besoins propres. Cette occupation sera effective à compter du mois de juin 2025, pour les besoins des services de la Quotidienneté.

Les locaux comprennent (Cf. annexe 1) :

2.1 – Espaces utilisés par le CCAS

- Rez-de-chaussée : 373,60m²
 - 1^{er} étage : 282,86m²
- Total surfaces = 656,46m²

2.2 – Espaces utilisés par la Ville

- 2^{ème} étage : 238,13m²

Il est précisé que l'ancien logement du gardien n'est pas compris dans le périmètre de la convention.

N/Réf. J01004 (Code parcelle 000-ER-329)

ARTICLE 3 – DUREE

Cette mise à disposition est consentie à compter de la résiliation du bail emphytéotique administratif entre la Ville et CITADIS, pour une durée de 6 ans, renouvelable une fois par tacite reconduction.

ARTICLE 4 – SOUS-LOCATION, CESSION, MISE A 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.

Le CCAS met néanmoins à disposition des besoins de la Ville, le 2^{ème} étage du château de la Barbière, avec les accès par les parties communes, comme indiqué dans l'article 2.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES

5-1 Valeur locative

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux,

La valeur annuelle estimée est de **59 040 € (CINQUANTE NEUF MILLE QUARANTE EUROS)** correspondant à la superficie des espaces alloués au CCAS soit 656 m².

5-2 Dépôt de garantie

Les parties s'entendent pour ne pas inscrire de dépôt de garantie.

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.

Paraphes



Pour cette attribution, le montant annuel s'élève à 5 248 € (CINQ MILLE DEUX CENT QUARANTE-HUIT EUROS).

La participation financière sera appliquée à compter du premier terme trimestriel suivant la signature de la convention.

Les titres de recettes sont émis trimestriellement et 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 télécommunication, ainsi que de tous frais inhérents.

5-4 Impôts et taxes

Le CCAS 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 CCAS s'engage à souscrire auprès d'une compagnie 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 CCAS 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.

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 10).

Le CCAS 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 7 – CLASSIFICATION DE L'ETABLISSEMENT

Cet établissement recevant du public du type L de la 3ème catégorie, est assujetti aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Le CCAS ne doit pas accepter, dans les locaux mis à disposition, plus de :

- Public : 328 personnes
- Personnel : 6 personnes

ARTICLE 8 – SECURITE

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

La Ville fournit des extincteurs suffisants et adaptés à l'activité du CCAS.

La Ville prend en charge les contrats de maintenance réalise le contrôle règlementaire réparation des équipements de sécurité (hors dégradations par un bénéficiaire identifié du CCAS par exemple).

ARTICLE 9 – CONDITIONS GENERALES

Paraphes



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

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

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

Le CCAS 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 – TRAVAUX ET ENTRETIEN

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

Compte-tenu de ses activités, le CCAS prend en charge l'entretien et la gestion des équipements de cuisine qui doivent rester conforme à la réglementation applicable.

10.1 – Travaux

Il est interdit au CCAS de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux.

Le CCAS 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.

Au jour de signature de la convention, les travaux prévus sur ce bâtiment sont les suivants :

- **Remise à niveau des installations de chauffage et de climatisation (coût environ 120 000€ sur l'ensemble du bâtiment)**
- **Réfection des fenêtres du château (coût d'environ 130 000€)**

10.2 – Entretien

Clos couvert ville ?

Entretien locatif : chacun dans ses locaux ?

Ascenseur ?

10.3 – Réparations

Le CCAS 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 CCAS 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 CCAS sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

De plus, la Ville ne garantit en aucun cas le CCAS contre les vices non apparents de l'immeuble constitutifs le cas échéant de dommages matériels et corporels.

Paraphes



En aucun cas les serrures ne doivent être remplacées à l'initiative du CCAS et tout dysfonctionnement doit être signalé immédiatement.

En cas de nécessité, les services de la Ville doivent pouvoir accéder sans difficultés aux locaux.

ARTICLE 11 – RENOUELEMENT DE LA CONVENTION

Au terme de la convention, les parties se réuniront, **au moins 6 mois à l'avance**, afin de déterminer les conditions de renouvellement éventuel de la présente convention.

ARTICLE 12 – RESILIATION

Le CCAS s'engage à notifier à la Direction de l'Immobilier son intention de libérer les locaux, 6 (six) 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 clés.

En cas d'inexécution par le CCAS de l'une quelconque de ses obligations, la convention de mise à disposition pourra être résiliée de plein droit, si bon semble à la Ville, 1 (un) mois après une sommation d'exécuter, délivrée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, demeurée sans effet et énonçant l'intention de la Ville de se prévaloir de la présente clause.

En outre, le présent contrat pourra être résilié de plein droit par la Ville, si l'intérêt général l'exige, moyennant un préavis minimum de six (6) mois à compter de la réception, par le CCAS, d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'en informant.

ARTICLE 13 – 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 14 – MODIFICATION ET EXTENSION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 15 – VIE DE LA CONVENTION

Pour toute question en lien avec la convention ou avec les locaux mis à disposition, le CCAS est invité à écrire à l'adresse mail suivante : contact.immo@mairie-avignon.com

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.

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 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'Hôtel de Ville d'AVIGNON.

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



Fait à Avignon, en deux exemplaires, le

Le C.C.A.S. d'Avignon,

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

La Vice-Présidente
Anne-Catherine LEPAGE

Le Conseiller Municipal,
Joël PEYRE

Annexes :

1. Plans
2. Attestation d'assurance
3. ERRIAL

