

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

SIEGE SOCIAL SAINT JEAN

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° 25-0016 en date du 25 aout 2025,

**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

Le Centre Communal d'Action Sociale d'Avignon, Etablissement Public Communal Administratif, occupe depuis plusieurs années un immeuble communal dans lequel sont installés les bureaux administratifs.

La précédente convention AD201200391 étant arrivée à échéance, le CCAS a sollicité l'accord de la Ville pour le renouvellement de cette attribution nécessaire à la mise en œuvre de ses activités.

Le CCAS intervient dans les domaines de l'accompagnement social, en direction des personnes âgées, et de la petite enfance. Il participe également à l'animation des quartiers Sud avec plusieurs structures de proximité sur ce territoire.

La Ville a réservé une suite favorable à cette 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 DE LA CONVENTION

La présente convention définit les engagements de la Ville et du CCAS pour l'utilisation de locaux communaux au 4 avenue St Jean, pour permettre à l'Etablissement Public Communal Administratif la mise en œuvre de ses missions conformément à ses statuts.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

Par les présentes, la Ville attribue au CCAS, à titre précaire et révocable, pour les l'administration du Centre Communal d'Action Sociale d'Avignon, les locaux situés **4 avenue Saint-Jean - 84000 AVIGNON**, d'une surface totale de **1 450 m²**, propriété de la commune.

Les locaux comprennent (Cf. annexe 1) :

- Espace administration : 1 050 m² environ
- Parties communes : 400 m² environ
- Lots de parking en sous-sol

N/Réf. L01007 (Code parcelle 000-IL-673)

Sous les charges et conditions ci-après décrites dont le CCAS déclare avoir pris connaissance et qu'il déclare accepter.

ARTICLE 3 – DUREE

Cette mise à disposition est consentie au CCAS à compter du terme de la convention précédente, pour une durée de 6 ans, renouvelable 1 fois.

ARTICLE 4 – SOUS-LOCATION, CESSIION, MISE A DISPOSITION

Toute sous-location même temporaire, cession ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est prohibée, à l'exception d'un accord exprès et écrit de la Ville en réponse à une demande officielle formulée par le CCAS.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES

5.1 – Valeur locative

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux.

L'estimation annuelle des valeurs allouées au CCAS, au jour de la signature de la convention, s'établit à un montant de **189 000 € (CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE EUROS)**.

Le CCAS aura l'obligation de valoriser dans ses comptes la mise à disposition des locaux, par la Ville, basée sur la valeur locative du local.

5-2 Dépôt de garantie

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

5.3 - Charges

Le CCAS prend en charge les frais d'abonnement et de consommation d'eau, d'électricité, et d'entretien des locaux.

Il fera son affaire personnelle des contrats d'abonnement téléphonique, d'Internet et frais inhérents.

Le CCAS prend en charge les dépenses d'entretien et de maintenance des installations électriques et techniques de chauffage et de climatisation, des ascenseurs, du dispositif d'alarme anti-intrusion, des équipements liés à la sécurité incendie (SSI, extincteurs, désenfumage, etc.), afin que ces derniers soient toujours tenus en bon état de fonctionnement et de respect des normes. Il assure également le bon entretien et nettoyage des toitures terrasses du bâtiment.

Enfin, le CCAS doit respecter les obligations règlementaires de maintenance et d'entretien des équipements de la cuisine pédagogique (fours, hottes de ventilation, laveuses, etc.).

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.

Paraphes



ARTICLE 6 – ASSURANCES

Le CCAS 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 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 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 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 W de la 5ème catégorie, est assujetti aux dispositions de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

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 ne fournit pas les extincteurs qui doivent être installés par le CCAS en nombre suffisant, conformément à son activité. Le CCAS doit réaliser régulièrement les vérifications et maintenances préventives et correctives obligatoires.

ARTICLE 9 – CONDITIONS GENERALES

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.

La façade de l'immeuble ayant bénéficié d'une rénovation de qualité, le CCAS s'engage à n'apposer sur celle-ci ni panneau, ni banderole, ni affiche, en dehors bien entendu des plaques habituelles pour signaler les occupants ou locataires des lieux.

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

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

ARTICLE 10 – TRAVAUX ET ENTRETIEN

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

Les locaux mis à disposition étant conformes aux normes en vigueur, il est interdit au CCAS de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon.

Paraphes



Le CCAS doit, pendant tout le cours du présent contrat, maintenir en bon état d'entretien les locaux mis à disposition, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature qui s'avèreraient nécessaires.

La Ville assure seulement le clos et le couvert.

Au terme de la convention ou au départ prématuré du CCAS, tous les travaux qui auront été entrepris, ainsi que tous les aménagements intérieurs importants, resteront, sans indemnités, propriété de la Ville, sauf faculté pour celui-ci d'exiger la remise en état des lieux dans leur état primitif, notamment pour ce qui concerne les installations électriques, de chauffage et de plomberie, étant entendu que les frais engagés à cette occasion seraient à la charge du CCAS.

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.

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.

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

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 clefs.

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

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



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.

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

