

N° CTR24100002

**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°25-0038 en date du 31 octobre 2025,

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

**Et**

**L'ASSOCIATION L'ECHO MUSICAL DE MONTFAVET**, dont le siège social est situé **place Marcel Laty 84140 MONTFAVET**, enregistrée au RNA sous le n°W842001437, représentée par **Madame BURADINO Maurane**, 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 convention d'occupation précaire n°CU2016000693 du 19 novembre 2018

**PRÉAMBULE**

L'ASSOCIATION L'ECHO MUSICAL DE MONTFAVET est une école de musique qui forme des musiciens amateurs et incite à la pratique d'ensemble. Dans ce but, elle dispose de différentes formations instrumentales et vocales. Depuis 2016, l'école adhère au réseau des Ecoles Associées du Conservatoire à Rayonnement Régional du Grand Avignon.

Dans sa volonté de soutenir, dans le domaine culturel et artistique, les structures associatives, la Ville renouvelle la mise à disposition des locaux situés place Marcel Laty à Montfavet, au bénéfice de l'association L'ECHO MUSICAL DE MONTFAVET pour la gestion de ses activités.

Il convient donc d'établir une 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 SUIV***

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 et des statuts.

La présente convention est strictement passée avec la Présidente de l'association, conformément aux statuts de celle-ci, au jour de sa signature.

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

L'occupant ne pourra occuper ce local que pour assurer l'activité exclusivement prévue, à savoir la formation instrumentale et vocale de musiciens amateurs, enfants comme adultes. D'un parcours complet, en 3 cycles et diplômante, avec évaluations et examens de fin d'année, permettant de bénéficier d'un enseignement structuré. 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 statutaire de l'association, les locaux situés 1, place Marcel Laty – 84140 MONTFAVET, d'une surface 326m<sup>2</sup> propriété de la commune d'Avignon (réf cadastrale BH 226) comprenant :

- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, bureaux, salles de musique, sanitaires,
- 1<sup>er</sup> étage : Auditorium, bureaux, salles de musique, sanitaires,
- 2<sup>ème</sup> étage : stockage de matériel

(cf. Annexe 1)

**Réf. : P24001 – P01001**

## **Article 3 – Durée**

Cette mise à disposition est consentie à compter de la date d'échéance de la précédente convention, pour une durée d'un an, renouvelable chaque année par tacite reconduction, sans toutefois que la durée ne puisse excéder 12 ans.

**Elle ne pourra être renouvelée au-delà qu'après demande expresse de l'occupant 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.

## **Article 5 – Conditions financières**

### **5.1 - Valeur locative**

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux.

L'estimation annuelle des valeurs allouées à l'occupant, au jour de la signature de la convention, est de 70 752 € (soixante-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 Participative<sup>1</sup> 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**

Les parties conviennent qu'il ne sera pas demandé de dépôt de garantie.

### **5.3 – Charges**

**L'Occupant prend à sa charge le contrat d'abonnement et consommation du mode de chauffage (gaz), ainsi que de l'entretien annuel de la chaudière.**

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

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 €/m<sup>2</sup>/an à la date de signature.

**Pour cette attribution, le montant annuel s'élève à 1 776 € (8 € x 222m<sup>2</sup>), soit 444 € par 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.

<sup>1</sup> [vie.participative@mairie-avignon.com](mailto:vie.participative@mairie-avignon.com)

Paraphes

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 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 (cf. annexe 2 Fiche réflexe sinistre) et d'informer la Ville (cf. art 13).**

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 3*) puis chaque année à la Direction du Patrimoine Immobilier.

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 – Sécurité**

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 effectués.

La Ville fournit des extincteurs suffisants et adaptés à l'activité du preneur. Elle réalise régulièrement les vérifications et maintenances préventives et correctives obligatoires.

#### **Article 8 - 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.

Paraphes

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 9 - Conditions particulières**

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

### **Article 10 – 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 : Guide des réparations « 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 11 - Etat 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 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 au Preneur, 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 du Preneur.

Il est strictement interdit de reproduire les clefs remises par la Ville.

Paraphes

## **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)

La Mairie Annexe référente est celle du quartier MONTFAVET : [mairie.annexe.montfavet@mairie-avignon.com](mailto:mairie.annexe.montfavet@mairie-avignon.com)

## **Article 13 - 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 14 – 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 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 L'ECHO MUSICAL DE MONTFAVET 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 15 - Etat des risques et pollutions<sup>2</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 5).

## **Article 16 - 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 17 - 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.

<sup>2</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 18 - 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 Présidente

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

Maurane BURADINO

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