

**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° 26-0005 en date du ,

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

Et

Le Lycée Agricole François Pétrarque dont le siège social est situé 3592 route de Marseille - 84911 AVIGNON CEDEX 9, représenté par **Monsieur Eric VARNIER**, en sa qualité de **Proviseur** en exercice, habilité à signer les présentes,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la convention de mise à disposition de terrains, n° TE2017000794 en date du 6 février 2018 de la Société HARIBO au bénéfice de la Ville,

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la politique générale de lutte contre les friches agricoles, la Société HARIBO met à disposition de la Ville d'Avignon, par convention n° TE2017000794 du 6 février 2018, des terrains d'une superficie de 45 530 m².

Depuis 2019, le lycée Agricole François Pétrarque a sollicité la Ville afin de pouvoir bénéficier d'une partie de ces terrains pour y cultiver des produits bio dans le cadre pédagogique du lycée agricole ainsi que leur commercialisation, situé chemin de la Castelette, 84140 MONTFAVET.

La précédente convention n° TE2019000943 étant arrivée à échéance, le lycée agricole a sollicité l'accord de la Ville pour le renouvellement de cette attribution nécessaire à la mise en œuvre de ses activités pédagogiques.

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.

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.

L'occupant aura obligation de notifier, par écrit au service compétent, toute modification substantielle concernant la composition ou l'organisation de ses missions ou de son fonctionnement

La présente convention est strictement passée avec le Proviseur de l'établissement, conformément aux statuts de celui-ci, au jour de la signature de la convention.

Article 1^{er} – Objet de la convention

La Ville renouvelle la mise à disposition au bénéfice du Lycée agricole PETRARQUE, une partie des terrains de la société HARIBO, pour permettre à l'établissement **la culture des produits biologiques dans le cadre pédagogique de l'établissement scolaire ainsi que leur commercialisation.**

Aucune autre activité n'est autorisée dans les lieux.

Article 2 - Désignation des locaux

La Ville attribue au Lycée Agricole François Pétrarque, à titre précaire et révocable, pour exercer l'activité statutaire de l'établissement scolaire, **une partie du terrain** situé chemin de la Castelette, 84140 MONTFAVET, d'une surface de **31 980 m²**, propriété de la Société HARIBO (réf cadastrale BX 288) comprenant : un terrain agricole (cf. Annexe 1)

Réf. : B22010 – N23006

Article 3 – Durée

La présente convention conclue à titre précaire et révocable est consentie à l'occupant **à la date d'échéance de la précédente convention**, et pour une durée d'**un an renouvelable**, par tacite reconduction pour une année. Au-delà de ces deux années, elle pourra être prorogée, le cas échéant, jusqu'à un maximum de quatre ans, sous réserve que la mise à disposition du terrain par la Société Haribo au bénéfice de la Ville soit également reconduite.

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 63 960 € SOIXANTE TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS).

5.2 – Charges

L'occupant fera son affaire personnelle de toutes les charges de fonctionnement (consommation d'eau...)

5.3 – Impôts et taxes

L'occupant acquittera, notamment la cotisation à l'Association Syndicale Autorisée des Canaux de la Plaine d'Avignon, et l'ensemble des impôts et taxes, 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, VANDALISME, 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, VANDALISME, BRIS DE GLACE etc.

Paraphes

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 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 (cf. annexe 2 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 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 - Conditions générales

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

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.

L'occupant s'engage à n'apposer sur la clôture du terrain, 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.

Par ailleurs, l'occupant devra laisser les agents de l'Association Syndicale Autorisée des Canaux de la Plaine d'Avignon accéder au terrain en cas d'intervention pour l'entretien des canaux.

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 lieux et dégagements accessibles au public.

Article 8 - Conditions particulières

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

L'occupant est informé que le terrain mis à sa disposition est mitoyen avec des terrains destinés à recevoir des associations dans le but de créer des jardins partagés. Dans ce contexte, il est tenu de respecter la tranquillité des associations dans ces activités.

L'occupant sera seul responsable de tout incident qui pourrait survenir sur le terrain mis à sa disposition et ses environs.

Il est strictement interdit d'utiliser des produits phytosanitaires.

Cette parcelle étant dans le périmètre de protection éloigné du champ captant de la Saignonne servant à l'alimentation en eau potable de l'agglomération d'Avignon, le preneur devra respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du champ captant Saignonne, dans sa version actuelle et ses modifications futures.

Paraphes

Article 9 – Travaux – entretien - réparations

L'occupant prend le terrain en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour l'occuper déjà.

L'occupant supporte :

- la mise au propre du terrain (débroussaillage, élagage, broyage...),
- l'entretien du terrain,
- Il est précisé que l'établissement scolaire a fait procéder à la pose d'une barrière sur le terrain.

Il est strictement interdit à l'occupant de réaliser des ouvrages en béton pour quelques raisons que ce soient (dalles, muret...).

Dans le cas où la Ville constaterait la moindre trace de béton ou début de construction, elle se réserve le droit de pénaliser l'occupant par une amende de 150 € par jour, jusqu'à ce que ce dernier remette le terrain en l'état initial conformément à l'état des lieux entrant. Dans le cas contraire, un titre de recette sera alors émis à son encontre.

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 les lieux soient tenus en bon état d'entretien, de réparations locatives et de propreté.

L'occupant répondra des dégradations survenues sur les lieux et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant sur le terrain.

En tout état de cause, l'occupant sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

Article 10 – Puits ou forage

Il est précisé que **le terrain mis à disposition ne dispose actuellement d'aucun forage**.

Si l'occupant envisage d'utiliser ou de réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) pour un usage domestique, il devra déclarer cet ouvrage ou son projet à la Direction de l'Écologie Urbaine de la Ville d'Avignon.

L'occupant devra se conformer à la réglementation en vigueur pour ce type d'ouvrage.

Tout prélèvement dit « domestique » correspondant aux besoins usuels d'une famille (arrosage du jardin, lavage, soins d'hygiène...) ou tout prélèvement d'eau inférieur ou égal à 1 000 m³/an doit être déclaré en mairie à la Direction de l'Écologie Urbaine.

Tout prélèvement dit « non domestique » soit supérieur à 1 000 m³/an, doit être déclaré au Guichet Unique de l'Eau de la DDT 84.

Si l'occupant envisage d'utiliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine existant (puits ou forage) **il devra informer la Ville copie à la Direction de l'Ecologie Urbaine de la Ville d'Avignon, en précisant les volumes de prélèvement annuel et l'usage**.

En cas de projet de création d'un ouvrage de prélèvements d'eaux souterraines (puit ou forage), **l'occupant devra demander l'accord de la Ville copie à la Direction de l'Ecologie Urbaine qui gère le recensement des ouvrages**.

Les projets de forages devront faire l'objet d'une déclaration Cerfa à la Ville s'il s'agit d'un usage domestique (c'est à dire moins de 1000 m³/an) ou DDT84 si le prélèvement est supérieur à 1000 m³/an, copie Direction de l'Ecologie Urbaine.

L'ouvrage doit être réalisé, conformément à :

- l'arrêté de prescriptions générales applicables aux sondages, forages et créations de puits du 11 septembre 2003 au titre de la loi sur l'eau; avec une vigilance particulière sur les obligations de protection techniques de la nappe autour de l'ouvrage ;
- le guide d'application de cet arrêté établi par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ;

Paraphes

- la norme dédiée NF X10-999 ;
- Et pose d'un compteur pour le suivi mensuel des consommations ;

Également, par phénomène de retour d'eau, l'eau issue des puits et forages ne doit pas être susceptible de contaminer le réseau public d'eau potable. Les réseaux doivent être distincts ou protégés par un dispositif adapté.

Un dossier de fin de travaux devra être transmis après réalisation et une plaque d'identification du forage apposée sur l'ouvrage.

De manière générale l'occupant devra se conformer à la réglementation en vigueur pour ce type d'ouvrage (code de la Santé publique, Code Minier, Code de l'environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

Article 11 - Etat des lieux

Un état des lieux « entrant » a été 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 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 incomptant 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 par la Ville.

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

La Mairie Annexe référente est celle du quartier :

- MONTFAVET : mairie.annexe.montfavet@mairie-avignon.com

Le service référent est celui de :

- Direction du Végétal dans la Ville : eco-jardinier@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 le terrain, un mois à l'avance, afin de convenir d'une date de visite des lieux pour l'établissement d'un état des lieux « sortie ».

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 d'arrêt du projet pédagogique du Lycée Agricole François Pétrarque, celui-ci se rapprochera de la Ville afin de restituer le terrain dans les meilleurs délais.

Dans le cas où la Ville souhaiterait récupérer les lieux pour ses besoins personnels, pour une opération d'urbanisme, 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 terrain 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.

Article 15 - 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 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 du terrain 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.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,
Pour le Lycée Agricole François Pétrarque

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

Le Proviseur,
Eric VARNIER

Le Conseiller Municipal
Joël PEYRE

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

ANNEXES :

- N° 1 : Plans
- N° 2 : Fiche réflexe sinistre
- N° 3 : Attestation d'assurance
- N° 4 : Arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- N° 5: ERRIAL

Paraphes

Annexe 1

Parcelle cadastrale BX288 Chemin de la Castelette 84140 Montfavet

