

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC ASTREINTE D'UN LOGEMENT DE GARDIEN
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°26-0011 en date du

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

Et

Monsieur FELKAOUI Azzedine, agent municipal affecté au Pôle Sports et Loisirs, Direction des Equipements Sportifs, Service Equipements Sportifs, en qualité de Gardien Logé, habilité à signer les présentes,

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

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment l'article R.2124-68

Vu le décret n° 2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme du régime des concessions de logement dans les administrations de l'État et directement transposable dans la fonction publique territoriale, modifiant les conditions d'attribution des logements de fonction, réservant ces concessions aux agents logés par nécessité absolue de service et accordant une convention d'occupation précaire avec astreinte aux agents tenus d'accomplir un service d'astreinte,

Vu le Code Général de la Fonction Publique, et notamment l'article L. 721-1 & suivants,

Vu la délibération n°26 du Conseil Municipal du 5 juin 2013, listant les emplois ouvrant droit à l'attribution d'une concession de logement pour nécessité absolue de service ou à l'attribution d'une convention d'occupation précaire,
Vu la note d'affectation des Ressources Humaines de Monsieur FELKAOUI en qualité de gardien logé,

PRÉAMBULE

La notion de concession pour utilité de service est supprimée et remplacée par celle de convention d'occupation précaire, plus restrictive, car elle doit comporter un service d'astreinte.

La redevance est fixée à 50 % de la valeur locative réelle des locaux occupés (prix du marché local).

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 SUIT

La présente occupation est consentie à titre précaire et révocable, et ne constitue pas un bail locatif au sens du Code civil ou de la loi du 6 juillet 1989.

La présente convention est strictement passée *intuitu personae* avec Monsieur FELKAOUI.

Article 1^{er} – Objet de la convention

La présente convention a pour objet la mise à disposition à titre précaire et révocable, **d'un logement de fonction** appartenant à la Commune, situé au 75 bis rue Pablo Picasso, à Monsieur FELKAOUI, **en contrepartie de l'accomplissement d'un service d'astreinte** défini par les Ressources Humaines (cf. Règlement intérieur des gardiens logés - 2013)

L'Occupant s'engage à assurer, dans le cadre de ses fonctions, des astreintes régulières selon le planning établi par son service, et à être joignable et disponible pour répondre aux interventions nécessitant sa présence.

Article 2 - Désignation des locaux

La Ville attribue à **Monsieur FELKAOUI**, à titre **précaire et révocable**, pour exercer les **fonctions de gardien logé**, le **logement d'habitation situé au Gymnase Gérard Philippe – 75 bis rue Pablo Picasso au – 84000 AVIGNON**, d'une surface de **67m²**, propriété de la commune d'Avignon (réf cadastrale EH 688) comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Un hall d'entrée
Un escalier
Des WC
Une cuisine
Une salle de séjour

A l'étage :

Un dégagement
Des WC
Une penderie
Une salle de bains
Deux chambres de 9m² dont une avec rangements

(cf. Annexe 1)

Réf. : M05028 – M11013

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie à compter du 22 Janvier 2026, pour une durée qui est strictement limitée à celle pendant laquelle l'agent occupe effectivement l'emploi qui la justifie, et prendra fin à la cessation de fonctions de gardien logé affecté au gymnase Gérard Philippe établie par les Ressources Humaines, ou à défaut, à la mise à la retraite du gardien logé.

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 – Redevance

Cette mise à disposition est consentie moyennant une **redevance équivalente à 50% de la valeur locative du bien**, évaluée au jour de la signature de la convention à 507€, soit une **redevance mensuelle de 253,50 € (deux cent cinquante trois euros et cinquante centimes)**.

Les titres de recettes seront d'avance auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7ème Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

Le premier titre de recettes sera émis 2 (deux) mois après l'entrée dans les lieux, prenant en compte la réalisation des travaux de peinture par l'occupant, ayant fait l'objet d'un accord entre les parties.

5.2 – Dépôt de garantie

L'occupant doit verser à la Ville un **dépôt de garantie d'un montant de 250 € (deux-cent cinquante 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.

5.3 – Charges

Paraphes



L'occupant fera son affaire personnelle du chauffage des locaux et des contrats d'abonnement d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'Internet et 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 (notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Article 6 – Assurances

L'occupant s'engage à souscrire, auprès d'une compagnie d'assurance solvable de son choix une assurance habitation couvrant les risques locatifs tels que l'incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, vol, vandalisme, ainsi que les recours des voisins.

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 - Conditions générales

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

Toute activité commerciale, culturelle ou politique est interdite dans le logement mis à disposition.

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 utilisateurs du site ou des voisins, aucune plainte pour quelque motif que ce soit.

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 8 – Travaux – entretien - réparations

L'occupant prend les locaux en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir déjà visités.

L'occupant s'engage à réaliser des travaux de peinture du logement.

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.

Paraphes



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 9 - Etat des lieux

Un état des lieux « entrant » est 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 incombant 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 du Preneur.

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

Article 10 - 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

Le service référent est celui du Département Sports et Loisirs : service.sports@mairie-avignon.com

Article 11 – Clause résolutoire

11-1 Cas de résolution de la convention

Le droit au logement de fonction étant la contrepartie de l'exercice effective des fonctions, l'agent doit quitter son logement de fonction dans les cas suivants :

- lorsqu'il quitte son emploi : mise à la retraite, détachement, révocation, mutation, affectation sur un autre emploi de la même collectivité qui n'ouvre pas droit à attribution etc,
- lorsqu'il est temporairement exclu de ses fonctions pour une durée de deux ans,
- lorsque l'emploi qu'il occupe est retiré de la liste établie par l'organe délibérant,
- lorsqu'il est en congé de longue maladie ou de longue durée, si sa présence est incompatible avec la bonne marche du service (le congé de maladie ordinaire n'entraîne pas résiliation de la concession de logement puisque le fonctionnaire est en position d'activité et que le congé est assimilé à du service effectif),
- lorsqu'il est en congé parental,
- lorsque l'immeuble est aliéné ou sa destination est modifiée.

La présente convention cesse de produire ses effets à la réalisation de l'une de ces situations, alors, l'agent est tenu de libérer les lieux sans délai (article R.2124-73 du CGPPP).

L'occupant reste redevable de la redevance due au prorata des jours d'occupation des lieux, jusqu'à son départ effectif par l'établissement d'un état des lieux « sortie » et de la remise des clefs.

Paraphes



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.

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.

Article 12 - 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 13 - 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 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.citoyens.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 deux exemplaires, le

L'occupant,
Monsieur FELKAOUI

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

ANNEXES :

N° 1 : Plan

N° 2 : Attestation d'assurance

N° 3 : Fiche réflexe sinistre

N° 4 : Guide des réparations « Qui répare qui entretient »

N° 5 : ERRIAL

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

Paraphes

