

N° CTR26040012

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DE LOCAUX DE LA VILLE D'AVIGNON**

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par Monsieur **Olivier GALZI, Maire** agissant ès-qualités, en vertu de la délibération n°5 du Conseil Municipal du 28 mars 2026 portant délégation d'attributions du Conseil Municipal au Maire, lui-même représenté par Madame **Cécile JOUFFRON**, Directrice Générale Adjointe des Services, en vertu d'un arrêté de délégation de signature en date du 01^{er} avril 2026, et spécialement habilitée en vertu de la décision n° 26-0024 en date du 28 avril 2026,

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

Et

L'association de GESTION DU FESTIVAL D'AVIGNON dont le siège social est situé au Cloître Saint Louis, 20 rue du Portail Boquier, enregistrée au répertoire National des Associations sous le n° W842003008, et sous le n° SIRET : 317 963 536 00048, représentée par Madame Françoise Nyssen, Présidente, ayant donné une délégation de signature à Madame **Eve LOMBART**, Administratrice Générale,

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

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,

PRÉAMBULE

Depuis 2014, la Ville met à disposition de l'association de GESTION DU FESTIVAL D'AVIGNON des espaces situés avenue de Fontcouverte, au sein d'un bâtiment sur une emprise clôturée de 1 902 m², pour les besoins logistiques de l'association.

La précédente convention d'occupation précaire n° CTR2013000533 étant échue au 29 avril 2026, l'association a formulé la demande de prolongation d'occupation, il convient donc d'établir une nouvelle convention encadrant 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, 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^{er} – Objet de la convention

L'occupant ne pourra occuper ces locaux que dans le cadre de ses activités culturelles, conformément à ses statuts.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local.

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 sis **10 avenue de l'Orme Fourchu** - 84000 AVIGNON, comprenant un bâtiment de 1850 m², sur 1902 m² de terrain utile, propriété de la commune d'Avignon (réf. Cadastres EK 17 et EK 64), structuré de la manière suivante (cf. Annexe 1) :

- Au rez-de-chaussée : un espace commun de convivialité, des sanitaires et un dépôt de stockage et un atelier ;
- A l'étage : des bureaux et un local d'archives

Réf. : B06006

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie **pour une durée d'un an, prenant fin au 30 avril 2027.**

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 80 586€ (quatre-vingt mille cinq cent quatre-vingt-six euros).

Toute éventuelle révision du mode de calcul de la valeur locative, fera l'objet d'un courrier d'information.

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 Participative¹ 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

Compte tenu de la valeur locative du bien, le dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer est fixé à 6 715 €.

Au regard du montant, il ne sera pas demandé de dépôt de garantie à la signature de la présente convention. Toutefois, en cas de non-restitution en bon état des locaux et des clés, il pourra être établi un titre de recette d'un montant pouvant atteindre le montant fixé soit 6 715 euros.

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.

A titre informatif, ceux-ci s'élevaient en 2025 à 4 114 €.

¹ vie.participative@mairie-avignon.com

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 11).

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.

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.

L'occupant prend à sa charge les dispositifs indispensables pour garantir la sécurité incendie des locaux.

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.

Paraphes

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 causer de troubles du voisinage et à veiller à ce que les personnes qu'il fait entrer ou celles qu'il accueille dans les lieux respectent les règlements en vigueur. Il devra notamment veiller à ce que ses activités ne génèrent ni nuisances excessives, ni violation des règlements applicables, de manière à limiter au maximum tout désagrément pour les autres occupants de l'immeuble et les voisins.

L'occupant s'engage à n'apposer sur la façade de l'immeuble ni panneau ni banderole, ni affiche, à l'exception 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 – 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 de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux, ni de 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.

Article 10 - Etat des lieux

Un état des lieux est dressé à l'occasion du renouvellement de la convention.

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, par tous les moyens légaux, 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.

Paraphes

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 de l'occupant.

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

En aucun cas les serrures ne doivent être remplacées à l'initiative de l'occupant, 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 - 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 Culture : culture@mairie-avignon.com

Article 12 - 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 13 – 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 de GESTION DU FESTIVAL D'AVIGNON 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 à l'occupant 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.

Paraphes

Article 14 - Etat des risques et pollutions²

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 15 - 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 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.citoyens.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

L'occupant,
L'association de GESTION DU FESTIVAL D'AVIGNON

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

L'Administratrice Générale
Eve LOMBART

La Directrice Générale Adjointe des Services
Cécile JOUFFRON

ANNEXES :

N° 1 : Plans

N° 2 : Fiche réflexe sinistre

N° 3 : Attestation d'assurance

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

N° 5 : ERRIAL

² <https://www.vaucluse.gouv.fr/ppri-rhone-avignon-le-pontet-sorgues-a12928.html>



Annexe 1

