

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

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 19 août 2020 reçu en Préfecture le 26 août 2020, et spécialement habilité en vertu de la n° 26-0017 en date du 23 Février 2026,

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

Et

L'Association LES AMIS DE LA VIOLETTE dont le siège social est situé 20 boulevard Monclar - 84000 AVIGNON et enregistrée au RNA sous le n° W842003718, représentée par **Madame Francine CHEYNARD** en sa qualité de Présidente en exercice,

**Ci-après dénommé "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,

PRÉAMBULE

L'association Les Amis de la Violette occupe des locaux situés 2 rue Bastet à Avignon dans lesquels elle organise de nombreuses activités (Sophrologie, Bridge, Tarot, Scrabble, Peinture, Lecture, Informatique, Randonnée...) à destination de ses adhérents et des habitants du quartier Ouest.

Depuis plusieurs années, aucune convention n'a été finalisée entre la Ville et l'association pour formaliser l'occupation et mettre à jour les conditions de mise à disposition qui avaient évoluées.

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

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.

La présente convention est strictement passée avec la Présidente de l'association LES AMIS DE LA VIOLETTE.

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 à fortiori des statuts.

Article 1^{er} – Objet de la convention

La présente convention définit les engagements de la Ville et de l'occupant pour l'utilisation de locaux communaux sis 2 rue Bastet à Avignon pour permettre à l'association de mettre en œuvre son projet associatif sur le territoire conformément à ses statuts, à savoir regrouper les habitants du quartier et leurs amis autour de principes communs visant à favoriser la rencontre, le rapprochement et l'entraide entre les personnes.

L'occupant ne pourra occuper ce local que pour assurer les activités découlant de son objet associatif.
Aucune autre activité n'est autorisée dans le local.

Article 2 - Désignation des locaux

La Ville attribue à l'occupant, à titre précaire et révocable, pour exercer l'activité statutaire de l'association notifiée au jour de la signature de la convention, les **locaux sis 2 rue Bastet - 84000 AVIGNON d'une surface de 91 m²**, propriété de la Commune d'AVIGNON.

Les locaux comprennent (cf. annexe 1) : 1 cuisine (11m²), 3 pièces (de 11 à 15m²), 1 salle d'activités (25m²), 1 salle de bain, 1 WC, dégagements et rangements

L'occupant dispose également de locaux de stockage et WC extérieurs.

Code de la Propriété M07004- Code du BIEN P05015

Réf. Cadastrale HY 608

Article 3 – Durée

Cette mise à disposition est consentie à l'occupant, à compter de la date de signature de la convention, pour une durée **d'un an**, renouvelable chaque année par tacite reconduction, sans toutefois que la durée ne puisse excéder 6 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 et mise à disposition

Toute sous-location même temporaire, cession ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est interdite.

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, s'établit à un montant de **13 650 €** (treize mille six cent cinquante 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 et l'occupant doit notamment :

- **Informar la Direction de la Vie Participative** de la Ville du montant de cette contribution ;
- **Valoriser dans ses comptes** la mise à disposition des locaux par la Ville basée sur la valeur locative des locaux.

5.2 – Dépôt de garantie

L'occupant doit verser à la Ville un dépôt de garantie d'un montant de **500 € (cinq cents 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 de l'occupant et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Paraphes

Il sera restitué à l'occupant 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

L'occupant fera son affaire personnelle du contrat d'abonnement d'eau, de téléphone, d'Internet et frais inhérents.

La Ville prend à sa charge les contrats et les frais inhérents pour les abonnements d'électricité et de chauffage. 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 €/m²/an à la date de signature.

Pour cette attribution, le montant annuel s'élève à 576 € (8 € x 72 m²), soit **288€ par semestre**.

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.

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 et d'informer la Ville.

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 2*) puis chaque année au Service Administration de l'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.

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.

Paraphes

Les locaux étant situés au sein du groupe scolaire Marcel Perrin, une vigilance toute particulière doit être portée au portillon d'entrée de la rue Bastet, qui doit rester fermé.

Article 8 – Conditions générales

L'occupant entretiendra en bon état de propreté les locaux mis à disposition.

L'occupant est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre de ses activités statutaires, en excluant toute activité commerciale, culturelle ou politique. Il 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.

Les locaux étant situés à proximité d'un établissement scolaire, une attention toute particulière doit être portée au respect de la réglementation et les consignes de sécurité pouvant s'appliquer.

Toute intrusion dans l'établissement sera sanctionnée et la Ville se réserve le droit de résilier la présente convention avec effet immédiat en cas de manquements répétés.

L'occupant s'engage à n'apposer sur la façade de l'immeuble ni panneau, ni banderole, ni affiche en dehors bien entendu des plaques habituelles pour signaler les occupants ou locataires des lieux.

L'occupant laissera pénétrer dans les lieux chaque fois que cela sera nécessaire les représentants de la Ville.

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

Article 9 – Travaux et entretien

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

Il est interdit à l'occupant de modifier les installations électriques, de chauffage et de plomberie des locaux, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon.

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.

L'occupant pourra, s'il le désire, après accord écrit de la Ville, exécuter dans les règles de l'art, les autres réparations incombant au propriétaire car, en aucun cas, la Ville n'engagera des frais dans des travaux qu'ils soient de conformité, de sécurité ou autres. 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.

Au terme de la convention ou au départ prématuré de l'occupant, tous les travaux qui auront été entrepris, ainsi que tous les aménagements intérieurs importants, resteront, sans indemnités, propriété de la Ville d'Avignon, sauf faculté pour celle-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 de l'occupant.

La Ville assurera uniquement les réparations sur le clos et le couvert.

L'occupant aura à sa charge toutes les autres réparations, y compris l'ensemble des travaux d'entretien, d'aménagement et d'amélioration.

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

De plus, l'occupant a l'obligation d'informer immédiatement la Ville de toute dégradation ou sinistre se produisant dans les locaux.

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

9.1 - Entretien des espaces extérieurs

L'occupant s'engage à assurer, pendant toute la durée de la mise à disposition, l'entretien courant des espaces extérieurs mis à sa disposition et dépendant du logement loué.

À ce titre, il lui appartient notamment :

- de procéder au désherbage des massifs, allées et abords ;
- d'entretenir les haies, arbustes et plantations existantes ;
- d'effectuer l'égaleage courant des arbustes et des haies afin d'en maintenir la forme, la hauteur et le bon état ;
- de ramasser les feuilles, branches et déchets végétaux et de procéder à leur évacuation conformément aux règles locales.

Les opérations d'égaleage lourd, d'abattage d'arbres ou les interventions nécessitant des moyens spécifiques ou relevant d'un entretien exceptionnel demeurent à la charge de la ville.

Article 10 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors du renouvellement de la convention.

Un état des lieux contradictoire sera établi, en fin de convention, lors de la restitution 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 de l'occupant.

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

En cas de besoin, les services municipaux de référence à contacter sont :

- Maison Commune Ouest : mairie.annexe.ouest@mairie-avignon.com
- Service de la Vie Associative : vie.associative@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 Les Amis de La Violette**, la résiliation serait immédiate.

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. 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.

Article 14 - 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 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 2 exemplaires, le

L'occupant,
Pour l'association
La Présidente
Francine CHEYNARD

La Ville d'Avignon,
Pour le Maire et par délégation,
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 : Attestation d'assurance

N° 3 : Fiche réflexe sinistre

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

N° 5 : ERRIAL

Plans des locaux municipaux 2 rue Bastet



Paraphes

Association Les Amis de laViolette

Avenue de la Violette



